



Ref: Planeamiento y gestión (Urbanismo) 2021/REGING-10943
Asunto: Exp PL-13/2021 nforme Ambiental PRI cambio de uso Av Villajoyosa nº 44

DECRETO

Vistos los informes emitidos y el acuerdo adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal, en sesión ordinaria celebrada el 14 de enero de 2022, en la que se acuerda: EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE CAMBIO DE USO DE DOTACIONAL A RESIDENCIAL DE PARCELA EN AVENIDA VILLAJOYOSA Nº 44, “, del siguiente tenor literal:

“INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

Título: PRI para cambio de uso en Avenida de Villajoyosa número 44.

Promotor: Ayuntamiento de Benidorm.

Autoridad Sustantiva: Ayuntamiento de Benidorm.

Órgano Ambiental/Territorial: Ayuntamiento de Benidorm.

Interesado: “ESTACIÓN DE SERVICIO LA CALA, S.A.”

Localización: Benidorm (Alicante)

Nº. Expte. PL-13/2021

Antecedentes, objeto y justificación:

A iniciativa de la mercantil “ESTACIÓN DE SERVICIO LA CALA, S.A.” con CIF Nº A-03135936 se ha presentado en fecha 22 de julio de 2021 (REGING-10943) instancia, a fin de iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Plan de Reforma Interior de cambio de uso de dotacional (clave T/S) a residencial, de parcela en Avenida de Villajoyosa nº 44, actualmente ocupada por la “Estación de Servicio La Cala”. El objeto, en síntesis, es modificar las condiciones urbanísticas del solar donde se alberga actualmente una estación de abastecimiento de combustible fósil (zona Sistemas Generales de Transporte para Servicios de Red Viaria (clave T/S), reconvirtiéndola en residencial con sus usos compatible (calificación Edificación Abierta EA-3a), posibilitando dar respuesta a la problemática existente por la incompatibilidad de las estaciones de servicio de combustibles fósiles en los suelos clasificados como urbanos, mediante una operación de incremento de suelo dotacional público en

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
PEREZ PEREZ ANTONIO - ALCALDE-PRESIDENTE	17-01-2022 12:29:31
FIRMA POR DELEGACIÓN MARIN NAVARRO FRANCISCA	17-01-2022 14:42:35



compensación del incremento de la intensidad edificatoria del nuevo uso residencial. El informe del Arquitecto Municipal de 28-20-2021 expone detalladamente el objeto de la actuación y la justificación de la conveniencia y oportunidad basada en el interés público de la operación urbanística.

Consta el expediente de Documento Inicial Estratégico, borrador del Plan de Reforma Interior, Estudio de Integración Paisajística, y Planos de Anteproyecto del edificio A01, A02, A03 y A04, como determinan los artículos 52.1 y 2, 40 y Anexos VII y VIII del TRLOTUP.

La Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo fue constituida por Decreto del Alcalde N° 491/2016 de 28 de enero de 2016, en el mismo se regula las atribuciones, composición y funcionamiento de la misma. De conformidad con el artículo 48 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial es el que realiza el análisis técnico del expediente y formula la declaración ambiental y territorial estratégica a la vista de los informes emitidos. Este órgano es el Ayuntamiento en el supuesto del artículo 49.2.a) del TRLOTUP, que establece:

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

a).- En los instrumentos de planeamiento urbanístico que se afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley."

Constituida la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo, se acordó en la sesión ordinaria celebrada el pasado 26 de octubre de 2021 el inicio del expediente de evaluación ambiental, por el procedimiento simplificado, al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, a la vista de los informes municipales emitidos por el Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de 30 de agosto de 2021, el Arquitecto Municipal de 21 de octubre de 2021 y la Técnico Superior en Asuntos Jurídicos de 21 de octubre de 2021; así como el informe emitido por VIELCA INGENIEROS, S.A., adjudicataria del *Contrato de Servicios de Asistencia Técnica Externan Ambiental para la redacción, tramitación y ejecución del planeamiento y las obras públicas municipales*, presentado el 13-09-2021 (REGING-13386).

Nos encontramos con un instrumento de planeamiento que debe ser objeto de evaluación ambiental. De conformidad con el artículo 48.c) del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial es el que realiza el análisis técnico del expediente y formula la declaración ambiental y territorial estratégica. Este órgano es en este expediente es el Ayuntamiento, de conformidad con el meritado artículo 49.2.a) del TRLOTUP.

Planeamiento vigente:

El planeamiento vigente consiste en un Plan General, 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). Dicho planeamiento no fue sometido en su totalidad a evaluación ambiental.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
PEREZ PEREZ ANTONIO - ALCALDE-PRESIDENTE	17-01-2022 12:29:31
FIRMA POR DELEGACIÓN MARIN NAVARRO FRANCISCA	17-01-2022 14:42:35

Normativa aplicable:

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Dicha directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (artículo 45 y ss).

El Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 21.1 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

Procedimiento:

La Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo, fue constituida por Decreto del Alcalde Nº 491/2016 de 28 de enero de 2016, en el mismo se regula las atribuciones, composición y funcionamiento de la misma.

En la sesión de la Comisión de Evaluación Ambiental celebrada el pasado 26 de octubre de 2021, en su punto "2.2." del orden del día, a la vista de los informes emitidos, y el informe *in voce* del Arquitecto Municipal responsable del Planeamiento y ponente de la misma, se acordó el inicio del expediente de evaluación ambiental de referencia, por el procedimiento simplificado al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Evacuados los informes preceptivos, se propone en dicha Comisión elevar el expediente a resolución de la próxima Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal, a fin de la emisión de informe ambiental favorable, y posterior tramitación reglamentaria de conformidad con lo establecido en el artículo 53.7 del Decreto Legislativo 21/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que establece:

"7. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan conforme al capítulo siguiente de esta ley o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan , o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan .

El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, no

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
PEREZ PEREZ ANTONIO - ALCALDE-PRESIDENTE	17-01-2022 12:29:31
FIRMA POR DELEGACIÓN MARIN NAVARRO FRANCISCA	17-01-2022 14:42:35

se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, la parte promotora deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan.”

Consultas:

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal de 28 de octubre de 2021, en los apartados siguientes, concluye:

“DECIMOCUARTO. En cuanto a la tramitación y respecto al artículo 53.1 del TRLOTUP, que remite al 50.1. respecto a las consultas previas, hay que estar a lo dispuesto en el 51.3. del TRLOTUP, ya que:

3. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.

b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por los particulares.

c) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen

En el caso de los PRI hoteleros en suelo urbano, han puesto de manifiesto los informes de viabilidad y sostenibilidad económica, la escasa repercusión tanto sobre el incremento poblacional, como la necesidad de refuerzo de infraestructuras, habiendo quedado demostrado que el aumento de eficiencia en las redes de servicios urbanos es superior a los aumentos de las demandas de recursos (agua, electricidad, conectividad etc.).”

“NOVENO. En cuanto a la documentación del expediente, el artículo 40.3 del TRLOTUP establece que entre los documentos sin eficacia normativa del PRI se incluirá estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el Capítulo II del Título I del Libro I del TRLOTUP, así como los demás estudios previstos en el artículo 40 del TRLOTUP, en la medida en que lo precise el alcance de las determinaciones del plan. No se precisa, por otro lado, la aportación de los estudios previstos en el artículo 34 del TRLOTUP atendido el concreto y limitado alcance del PRI, que no altera ningún elemento de ordenación estructural de los previstos en el Plan General vigente. No hay organismos supra sectoriales que pudiesen verse afectados, y tampoco existen otros riesgos naturales en el ámbito o elementos naturales o patrimoniales a contemplar, como se ha analizado por la Asistencia Técnica Municipal para su evaluación, encontrándose, en cuanto a la inundabilidad, en un área sin riesgo de inundación. Se emitió informe el 08 de septiembre de 2021, en sentido favorable.”

Órgano competente:

El órgano competente (órgano ambiental y territorial) en el Ayuntamiento de Benidorm para emitir el informe Ambiental y Territorial Estratégico a que se refiere el artículo 53.2.b) del TRLOTUP, es el Alcalde-Presidente, conforme a la cláusula residual conferida en el artículo 124.4.ñ de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en concordancia con lo que

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
PEREZ PEREZ ANTONIO - ALCALDE-PRESIDENTE	17-01-2022 12:29:31
FIRMA POR DELEGACIÓN MARIN NAVARRO FRANCISCA	17-01-2022 14:42:35

establece el artículo 49.2 del TRLOTUP que lo atribuye al ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental.

Análisis Ambiental:

Visto el informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 28 de octubre de 2021, en relación al Documento Inicial Estratégico, Borrador del PRI, Estudio de Integración Paisajística y Anteproyecto de edificio de referencia, en el que se analizan los objetivos de la planificación y la descripción de la problemática sobre la que se actúa, del que se extrae lo siguiente:

Se acompaña del pertinente Documento Inicial Estratégico, como determina el art.52.1 del TRLOTUP en sus primeros tres apartados: a), b) y c):

1. OBJETIVOS. Incremento de suelo dotacional sustituyendo una actividad contaminante.
2. ALCANCE, AMBITO Y ALTERNATIVAS. Actuación de dotación urbana, con un edificio residencial, dentro de una estrategia de rehabilitación urbana integral similar a la contenida en la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016). La alternativa de no realizar la actuación es desfavorable para el medio ambiente.
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN. Una vez tramitado ambiental y urbanísticamente, mediante las pertinentes autorizaciones administrativas, proceder a realizar las obras necesarias y las cesiones dotacionales, recogidas en el Programa de Actuación Aislada.

Respecto al análisis ambiental y territorial como determina el art.52.1 del TRLOTUP en sus dos últimos apartados: d) e) y f):

1. DIAGNOSTICO DEL MEDIO AMBIENTE. En esta parte del casco urbano construido con la tipología de edificación abierta no existen problemas medio-ambientales importantes, salvo los dimanantes de la edad de la edificación promedio que se acerca al medio siglo de antigüedad, y la degradación de la imagen urbana de los zócalos comerciales, problemática sobre la que se pretende incidir con esta actuación. No existen riesgos naturales específicos que le afecten. No existe riesgo de inundación, teniendo en cuenta los Art.20 y 24 del PATRICOVA.
2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL CAMBIO CLIMATICO. Todos los efectos serán favorables ya que el incremento del suelo dotacional es básico para mejorar las condiciones del entorno urbano, en especial de un área de densidad media-baja, como se ha desarrolló profusamente en la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016).
3. INCARDINACION EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA CV. El documento es plenamente coherente don la D3, D24, D36, D51, D65, D78 además de recoger las directrices generales para el Área Funcional de la Marina Baixa. La vigente 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016), no existiendo afección a otros instrumentos de rango jerárquico superior, se adapta a lo que determina el PATIVEL.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
PEREZ PEREZ ANTONIO - ALCALDE-PRESIDENTE	17-01-2022 12:29:31
FIRMA POR DELEGACIÓN MARIN NAVARRO FRANCISCA	17-01-2022 14:42:35

Respecto al análisis ambiental y territorial como determina el art.50.2 del TRLOTUP en sus cuatro apartados: a), b), c) y d):

1. MOTIVACION DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO, dada la mínima, pero favorable afección al medio ambiente, al tratarse de ámbitos de suelo urbano consolidado.
2. EL RESUMEN DE MOTIVOS DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA es mejor la alternativa de actuar mediante PRI que no actuar, permitiendo el envejecimiento y la obsolescencia de la instalación de suministro de combustible fósil actual, o actuar sin PRI, que no permitiría renovar la instalación, y además se perdería el interés público de la actuación, el incremento del suelo dotacional.
3. MEDIDAS PARA COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE. Se contienen profusamente desarrollados en la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016).
4. MEDIDAS DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN. El Ayuntamiento con la tramitación del Programa de Actuación Aislada y el Convenio a él aparejado, en los diferentes hitos de la disciplina urbanística, con las autorizaciones de licencia ambiental y de edificación, velará por el cumplimiento y aplicación de sus determinaciones, y de manera indirecta con la aplicación de CTE, se implementarán las Directrices Europeas en materia de ahorro y eficiencia energéticas.

Respecto al Artículo 40.5 del TRLOTUP, el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, por las características de la actuación no supondrán ninguna carga económica para las arcas públicas, por lo que se emitirá informe de la Asistencia Técnica Municipal en la fase urbanística de exposición pública e informes del PRI, analizándose en dicha fase la aplicación del Art.82 del TRLOTUP, haciendo constar que el porcentaje a aplicar de las plusvalías a ceder, como en otros casos similares (PRI Correos), deberá ser del 20%.

Resumen ANEXOS VII y VIII DEL TRLOTUP:

- a) No es un Plan para establecer un marco para otros proyectos o actividades
- b) No es un Plan que influya en otros planes.
- c) Promueve el desarrollo sostenible al aumentar las dotaciones públicas.
- d) Se trata de una modificación menor de un Plan Urbanístico de carácter pormenorizado.
- e) No tendrá repercusión sobre aspectos medioambientales su aplicación.
- f) Las características medioambientales de la zona de ordenación no se verán alteradas Será irrelevante su impacto en el cambio climático durante la vigencia del mismo
- g) No tendrá implicación alguna sobre espacios naturales o especies protegidas.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
PEREZ PEREZ ANTONIO - ALCALDE-PRESIDENTE	17-01-2022 12:29:31
FIRMA POR DELEGACIÓN MARIN NAVARRO FRANCISCA	17-01-2022 14:42:35

h) El cumplimiento de la legislación vigente con el PRI cumplirá con los objetivos de las normativas medioambientales, como pudieran ser los contenidos en la Ley 7/2015.

i) Serán irrelevantes los efectos sobre el medio ambiente, el modelo territorial, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular, la huella de carbono asociada al plan, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores.

j) No tendrá incidencia la actuación en el modelo territorial y sobre las determinaciones específicas para la zona en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

k) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio de la aplicación del plan incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo, se recogen en Art. 36, 67 y anexo IV (TRLOTUP) cuyo cumplimiento se recogerá en el PRI.

l) Los motivos de la selección de las alternativas contempladas se encuentran en la Memoria Justificativa del Documento Inicial Estratégico.

m) Se informará como determina el artículo 58.2 del TRLOTUP cuatrienalmente de la aplicación del PRI, al tratarse de un Plan Municipal.

CONCLUSION: Se propone elevar a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, el presente expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, según establece el artículo 53 del TRLOTUP de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esta ley, relativo a Plan de Reforma Interior de cambio de uso de dotacional a residencial de parcela en Avenida de Villajoyosa nº 44, actualmente ocupada por la "Estación de Servicio La Cala", ya que no influye en otros planes o programas; no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no produce incremento significativo en el consumo de recursos; no modifica los objetivos de calidad en relación con la gestión urbanística por lo que, habiendo tenido en cuenta las consultas realizadas, se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la propuesta de Plan no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, emitiendo INFORME AMBIENTAL FAVORABLE.

Resolución:

"Vistos los informes emitidos por el Arquitecto Municipal, y Ponente de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, de fecha 28 de octubre de 2021, el informe emitido por la Técnico Superior en Asuntos Jurídicos de 12 de enero de 2021 y el informe emitido por VIELCA INGENIEROS, S.A., adjudicataria del *Contrato de Servicios de Asistencia Técnica Externan Ambiental para la redacción, tramitación y ejecución del planeamiento y las obras públicas municipales*, presentado mediante instancia de 13-09-2021 (REGING-13386), en los que se analiza el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE CAMBIO DE USO DE DOTACIONAL (CLAVE T/S) A RESIDENCIAL (EA-3a) DE PARCELA EN

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
PEREZ PEREZ ANTONIO - ALCALDE-PRESIDENTE	17-01-2022 12:29:31
FIRMA POR DELEGACIÓN MARIN NAVARRO FRANCISCA	17-01-2022 14:42:35

AVENIDA DE VILLAJLOYOSA NÚMERO 44 DEL P.G.M.O. y demás documentación, de conformidad con lo previsto en los artículos 53, 61 y concordantes del TRLOTUP, y considerando, de acuerdo con los criterios de su Anexos VII y VIII, que la propuesta no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no produce incremento significativo en el consumo de recursos; no modifica los objetivos de calidad en relación con la gestión urbanística por lo que, por su limitado contenido no tiene incidencia significativa sobre el modelo territorial vigente en el municipio y que no hay afección medioambiental ni paisajística en la alternativa de la ordenación propuesta, por la presente, en virtud de las atribuciones conferidas por la legislación vigente en materia de régimen local, esta Alcaldía **RESUELVE**:

PRIMERO: Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico **FAVORABLE** en el procedimiento SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior de cambio de uso de dotacional a residencial de parcela en Avenida de Villajoyosa nº 44 del P.G.M.O., por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP), correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente.

SEGUNDO: Durante la tramitación urbanística del Plan de Reforma Interior se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Durante la tramitación urbanística del PRI se estudiará por el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza el PRI, a establecer en el correspondiente Convenio Urbanístico y la obligación de la ejecución a costa de la parcela
2. Se tramitará la fase urbanística como Programa de Actuación Aislada en suelo Urbano (Capítulo V TRLOTUP), constituyendo la Alternativa Técnica el instrumento de Planeamiento.
3. Se emitirá informe de la Asistencia Técnica Municipal en la fase urbanística de exposición pública e informes del PRI, analizándose en dicha fase la aplicación del artículo 82 del TRLOTUP, haciendo constar que el porcentaje a aplicar de las plusvalías a ceder, como en otros casos similares (PRI Correos), deberá ser del 20%.
4. En fase urbanística se validará por el Área de Topografía Municipal el reequilibrio dotacional a favor del Ayuntamiento (artículo 67.3 TRLOTUP), así como deberá comprobarse la dotación de zonas verdes generada por el pequeño incremento poblacional, por lo que la monetarización total de este equilibrio dotacional no es apropiada, lo que implica la cesión gratuita y urbanizada a cargo de la actuación como mínimo de la franja de 2 metros del retranqueo en las dos alineaciones de las Avenidas Villajoyosa y Denia.
5. Será vinculante, incorporándose al Convenio Urbanístico, el aprovechamiento determinado en la fase urbanística, que fijará el nuevo techo útil máximo del solar.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
PEREZ PEREZ ANTONIO - ALCALDE-PRESIDENTE	17-01-2022 12:29:31
FIRMA POR DELEGACIÓN MARIN NAVARRO FRANCISCA	17-01-2022 14:42:35



6. En la fase urbanística del PRI se revisará el cómputo de edificabilidad, una vez comprobadas las superficies de parcela y la cesión al Plan General, y se estudiará la posible incorporación a la proposición jurídico económica, la ejecución de una rotonda en la confluencia de las dos calles, que resolvería el giro a la izquierda a la Calle Secretario Juan Baldoví.

TERCERO: De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 del TRLOTUP, contra la presente resolución, por no ser un acto definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

CUARTO: De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 *in fine* del TRLOTUP, el informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.

QUINTO: Notificar esta resolución a los interesados que aparezcan en el expediente ambiental de esta actuación, incluyendo esta resolución en la documentación del planeamiento urbanístico.

SEXTO: De conformidad con lo previsto en el artículo 53.7 *in fine* del TRLOTUP, publicar esta resolución en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.”

Así lo ha resuelto y firma, en Benidorm a (ver fecha de sello de Libro de Decretos), de todo lo cual como secretario, doy fe.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
PEREZ PEREZ ANTONIO - ALCALDE-PRESIDENTE	17-01-2022 12:29:31
FIRMA POR DELEGACIÓN MARIN NAVARRO FRANCISCA	17-01-2022 14:42:35