

Ajuntament de Benidorm

Informació pública de la emissió d'informe ambiental i territorial estratègic del Pla de reforma interior parcel·la A del Pla parcial «Sinto Sentella» i de l'estudi de detall Hotel Bristol Park.. [2022/1057]

En compliment del que es disposa en l'article 51.7 de la Llei 5/2015, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana, i en compliment del Decret de l'Alcaldia núm. 1853 de data 16 de maig de 2017, es procedeix a la publicació de la resolució d'informe ambiental i territorial estratègic favorable en el procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica del Pla de reforma interior de la parcel·la A del Pla parcial «Sinto Sentella» (APA/PE-4) i APR núm. 2 «Estudi de detall Hotel Bristol Park» del PGMO. L'informe ambiental i territorial estratègic es troba inserit en la pàgina web: www.benidorm.org.

A iniciativa de la mercantil Alibuilding Benidorm Beach I, SL, amb CIF núm. B-42531061 s'ha presentat en data 30 de juliol de 2021 (Reging-11425) instància, a fi d'iniciar el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica del Pla de reforma interior de parcel·la A del Pla parcial «Sinto Sentella» (APA/PE-4) i APR núm. 2 «Estudi de detall Hotel Bristol Park» del PGMO, delimitant amb això una àrea de repartiment discontinua a l'efecte de la seua gestió urbanística, mitjançant la transferència d'aprofitament o reparcel·lació discontinua i programa d'actuació aïllada en sòl urbà. La finalitat és la construcció de 40 allotjaments turístics amb garatge, piscina i zones comunes en la parcel·la propietat de la mercantil, identificada com a parcel·la A del Pla parcial «Sinto Sentella», que en la seua zona sud, reconvertint una edificabilitat d'ús terciari-comercial en terciari-allotjament turístic, incrementant la seua intensitat edificatòria mitjançant la transferència d'aprofitament no materialitzat procedent d'una parcel·la de sòl urbà en l'APR núm. 2 del PGMO «Estudi de detall Hotel Bristol Park».

Vistos els informes emesos per l'arquitecte municipal de data 28 d'octubre de 2021, i ponent de la Comissió d'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica de Plans i Programes, de data 14 de gener de 2022, l'informe de la tècnica superior en assumptes jurídics de data 12 de gener de 2022 i l'informe emés per Vielca Ingenieros, SA, adjudicatària del contracte de serveis d'assistència tècnica externa ambiental per a la redacció, tramitació i execució del planejament i les obres públiques municipals, presentat mitjançant instància de 13.09.2021 (Reging-13386), en els quals s'analitza el document inicial estratègic del Pla de reforma interior de parcel·la «A» del Pla parcial «Sinto Sentella» (APA/PE-4) i APR núm. 2 «Estudi de detall Hotel Bristol Park» del PGMO i altra documentació, de conformitat amb el que es preveu en els articles 53, 61 i concordants del TRLOTUP, i considerant, d'acord amb els criteris dels seus annexos VII i VIII, que la proposta no té incidència significativa en el model territorial vigent en el municipi, no produeix increment significatiu en el consum de recursos; no modifica els objectius de qualitat en relació amb la gestió urbanística i, per tant, pel seu limitat contingut no té incidència significativa sobre el model territorial vigent en el municipi i que no hi ha afecció mediambiental ni paisatgística en l'alternativa de l'ordenació proposada, per la present, en virtut de les atribucions conferides per la legislació vigent en matèria de règim local, per Resolució de l'Alcaldia núm. 192/2022, es resol:

Primer

Emitre informe ambiental i territorial estratègic favorable en el procediment simplificat d'avaluació ambiental i territorial estratègica del Pla de reforma interior de parcel·la A del Pla parcial «Sinto Sentella» (APA/PE-4) i APR núm. 2 «Estudi de detall Hotel Bristol Park» del PGMO, per no tindre efectes significatius sobre el medi ambient, conforme als criteris establits en l'annex VIII del Decret legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), corresponent continuar la tramitació conforme al capítol III del títol III del llibre I del TRLOTUP, o a la legislació sectorial corresponent.

Ayuntamiento de Benidorm

Información pública de la emisión de informe ambiental y territorial estratégico del Plan de reforma interior de la parcela A del Plan parcial «Sinto Sentella» y del estudio de detalle Hotel Bristol Park.. [2022/1057]

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51.7 de la Ley 5/2015, de 25 de julio, de la Generalitat de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, y en cumplimiento del Decreto de la Alcaldía núm. 1853 de fecha 16 de mayo de 2017, se procede a la publicación de la resolución de informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de reforma interior de la parcela A del Plan parcial «Sinto Sentella» (APA/PE-4) y APR núm. 2 «Estudio de detalle Hotel Bristol Park» del PGMO. El informe ambiental y territorial estratégico se halla inserto en la página web: www.benidorm.org.

A iniciativa de la mercantil Alibuilding Benidorm Beach I, SL, con CIF núm. B-42531061 se ha presentado en fecha 30 de julio de 2021 (REGING-11425) instancia, a fin de iniciar el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de reforma interior de parcela A del Plan parcial «Sinto Sentella» (APA/PE-4) y APR núm. 2 «Estudio de detalle Hotel Bristol Park» del PGMO, delimitando con ello una área de reparto discontinua a los efectos de su gestión urbanística, mediante la transferencia de aprovechamiento o reparcelación discontinua y programa de actuación aislada en suelo urbano. El fin es la construcción de 40 alojamientos turísticos con garaje, piscina y zonas comunes en la parcela propiedad de la mercantil, identificada como parcela A del Plan parcial «Sinto Sentella», que en su zona sur, reconvirtiéndola una edificabilidad de uso terciario-comercial en terciario-alotjamiento turístico, incrementando su intensidad edificatoria mediante la transferencia de aprovechamiento no materializado procedente de una parcela de suelo urbano en el APR núm. 2 del PGMO «Estudio de detalle Hotel Bristol Park».

Vistos los informes emitidos por el arquitecto municipal de fecha 28 de octubre de 2021, y ponente de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, de fecha 14 de enero de 2022, el informe de la técnica superior en asuntos jurídicos de fecha 12 de enero de 2022 y el informe emitido por Vielca Ingenieros, SA, adjudicataria del Contrato de Servicios de Asistencia Técnica Externa 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 parcela «A» del Plan parcial «Sinto Sentella» (APA/PE-4) y APR núm. 2 «Estudio de Detalle Hotel Bristol Park» del PGMO 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, por Resolución de la Alcaldía núm. 192/2022, se 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 parcela A del Plan parcial «Sinto Sentella» (APA/PE-4) y APR núm. 2 «Estudio de detalle Hotel Bristol Park» del PGMO, 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 Comunitat Valenciana (TRLOTUP), correspondiendo continuar la tramitación conforme al capítulo III del título III del libro I del TRLOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente.

Segon

Durant la tramitació urbanística del Pla de reforma interior s'hauran de tindre en compte les següents consideracions:

1. Durant la tramitació urbanística del PRI s'estudiarà per l'Àrea d'Enginyeria de l'Ajuntament de Benidorm les possibles millores en la xarxa de pluvials de l'àrea en la qual es localitza el PRI, a establir en el corresponent conveni urbanístic i l'obligació de l'execució a costa de la parcel·la.

2. Es tramitarà la fase urbanística com a programa d'actuació aïllada en sòl urbà (capítol V TRLOTUP), constituint l'alternativa tècnica l'instrument de planejament.

3. S'emetrà informe de l'Assistència Tècnica Municipal en la fase urbanística d'exposició pública i informes del PRI, i s'analitzarà en aquesta fase l'aplicació de l'article 82 del TRLOTUP, fent-hi constar que el percentatge a aplicar de les plusvàlues a cedir, com en altres casos similars (PRI Correos), haurà de ser del 20 %.

4. En fase urbanística es validarà per l'Àrea de Topografia Municipal el reequilibri dotacional en un diferencial de 209,28 a favor de l'Ajuntament (article 67.3 TRLOTUP).

5. Serà vinculant, i s'incorporarà al conveni urbanístic, l'aprofitament determinat en la fase urbanística, que fixarà el nou sostre útil màxim del solar.

6. En la fase urbanística del PRI es tindran en compte les determinacions de l'apartat onzé de l'informe de l'arquitecte municipal de 28-10-21.

Tercer

De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 del TRLOTUP, contra la present resolució, per no ser un acte definitiu en via administrativa, no s'hi podrà interposar cap recurs, sense perjudici dels que, si escau, procedisquen en via judicial contenciosa administrativa davant de la disposició de caràcter general que haguera aprovat el pla o programa, o bé, sense perjudici dels que procedisquen en via administrativa davant de l'acte, si és procedent, d'aprovació del pla o programa; la qual cosa no és inconvenient perquè puguem utilitzar-se els mitjans de defensa que en el seu dret estimen pertinents.

Quart

De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 *in fine* del TRLOTUP, l'informe ambiental i territorial estratègic perdrà la seua vigència i cessarà en la producció dels efectes que li són propis si, una vegada publicat en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, no s'haguera procedit a l'aprovació del pla o programa en el termini màxim de quatre anys des de la seua publicació. En tals casos, el promotor haurà d'iniciar novament el procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificada del pla o programa.

Cinqué

Notificar aquesta resolució a les persones interessades que apareguen en l'expedient ambiental d'aquesta actuació, incloent-hi aquesta resolució en la documentació del planejament urbanístic.

Sisé

De conformitat amb el que es preveu en l'article 53.7 *in fine* del TRLOTUP, publicar aquesta resolució en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Benidorm, 2 de febrer de 2022.– La regidora delegada d'Urbanisme: Lourdes Caselles Doménech.

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 en un diferencial de 209,28 a favor del Ayuntamiento (art. 67.3 TRLOTUP).

5. Será vinculante, incorporándose al convenio urbanístico, el aprovechamiento determinado en la fase urbanística, que fijará el nuevo techo útil máximo del solar.

6. En la fase urbanística del PRI se tendrán en cuenta las determinaciones del apartado «UNDECIMO» del informe del arquitecto municipal de 28-10-21.

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 *Diari Oficial de la Generalitat 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 *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

Benidorm, 2 de febrero de 2022.– La concejal-delegada de Urbanismo: Lourdes Caselles Domenech.