

MERCEDES
YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO" -VERSIÓN INICIAL- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENIDORM



MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

ÓRGANO PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

Junio de 2022

Equipo redactor:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Desireé Ruiz Pérez. Abogada urbanista.
Conrado Albaladejo Pérez. Abogado urbanista.

INDICE

I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA	4
1.- MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.	6
1.2. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.	8
1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	12
1.4. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.	14
2. MEMORIA DESCRIPTIVA	17
Y JUSTIFICATIVA.....	17
2.1. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.	18
2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	22
2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR.	25
2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.	27
2.5. TRAMITACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.	29
2.6. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES.....	31
2.7. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.	32
2.8. GESTIÓN.	33
2.9. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	34
2.10. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	38
2.11. INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.	40
Marco Normativo.	¡Error! Marcador no definido.
2.12. CONCLUSIÓN.	44
3. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	45
II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA	46
1. NORMAS URBANÍSTICAS	47
2. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	48

I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1.- Objeto del Plan de Reforma Interior.

El presente Plan de Reforma Interior plantea una ordenación que tiene como finalidad el cambio de la calificación urbanística de determinados terrenos con el fin de poder proceder a la apertura de un viario de tránsito preferente peatonal que comunique el sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm con la Avenida de la Armada Española, a través de los Edificios MONTDUVER y ACAPULCO, mejorando, de este modo, la accesibilidad peatonal al paseo marítimo de Poniente.

1.1.2. Promotor del Plan de Reforma Interior.

El presente Plan de Reforma Interior es promovido por el **AYUNTAMIENTO DE BENIDORM** atendiendo a la iniciativa formulada a dicha Administración Actuante por la mercantil VILLAVIÑAS, S.L.U., con CIF B-03360021 y domicilio en Torrevieja (Alicante), Avda. de la Libertad, nº 1, sobre la base de lo establecido en los artículos 8.1 y 9.7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –en adelante, TRLSRU-, así como en el artículo 2.3.d) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje –en adelante, TRLOTUP-, que establecen:

Artículo 8 TRLSRU. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.

La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.

....

Artículo 9 TRLSRU. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias. (TRLSRU).

7. Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate, como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable.

Artículo 2 TRLOTUP. Competencias administrativas.

1. Corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina, referidas a las ordenaciones territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

....

3. En el ejercicio de estas competencias administrativas, la ley garantiza:

....

c) La información y participación ciudadana en los procesos territoriales y urbanísticos.

d) La participación de la iniciativa pública y privada en la ordenación y la gestión territorial y urbanística.

.....

1.1.3. Marco normativo.

El marco normativo que ampara la presente actuación está compuesto por los siguientes instrumentos:

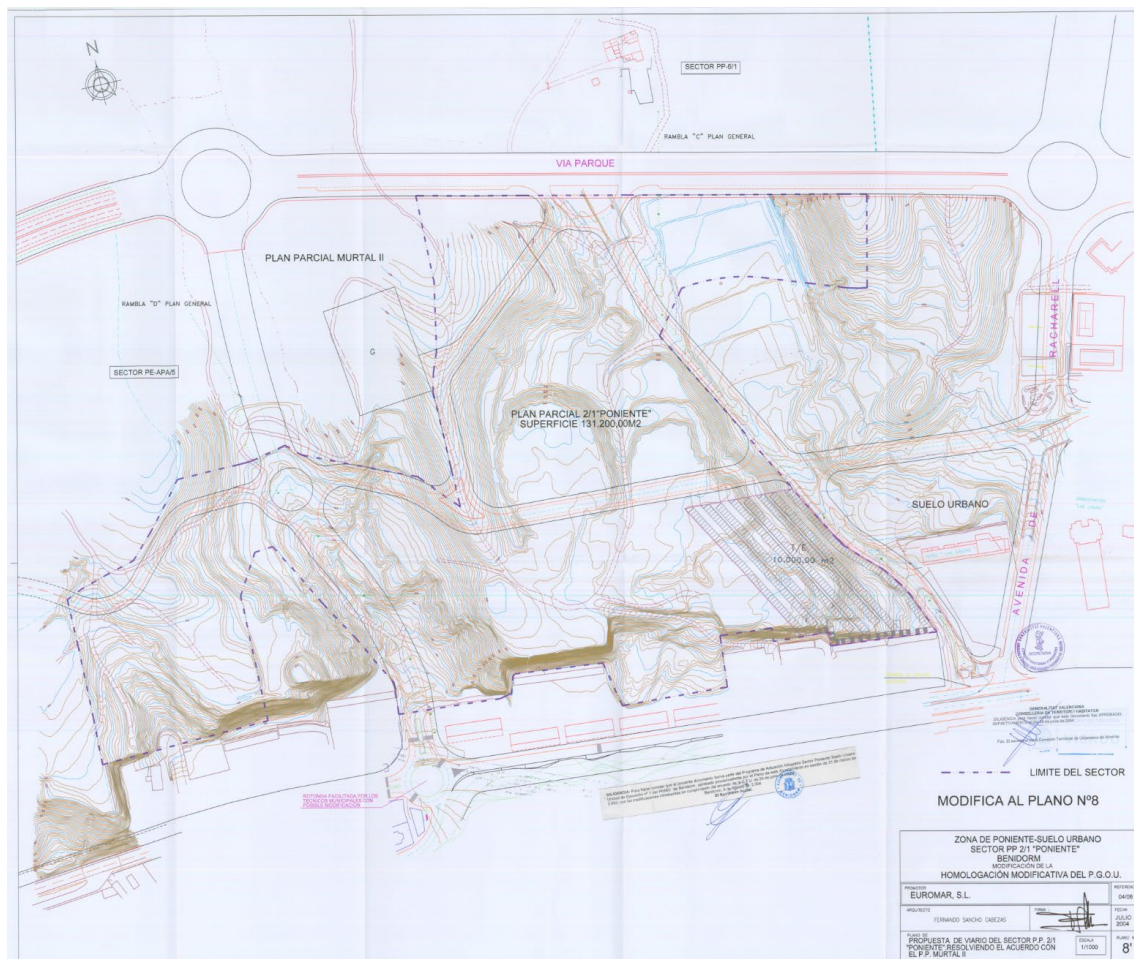
- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- b) Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP).
- c) Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm, Resolución del Conseller 26/11/1990, BOP 29/12/1990, y sus modificaciones aprobadas.

1.2. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

1.2.1. Objeto.

El presente instrumento de planeamiento, con la finalidad de mejorar la accesibilidad peatonal al paseo marítimo de Poniente, plantea la apertura de un viario peatonal que comunique el sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm con la Avenida de la Armada Española, a través de los Edificios MONTDUVER y ACAPULCO.

En la actualidad, se están ejecutando las obras de urbanización del sector PP 2/1 Poniente, del Plan General de Benidorm. Ese sector linda con suelo urbano consolidado por diversos edificios que conforman la fachada a la Avenida de la Armada Española.



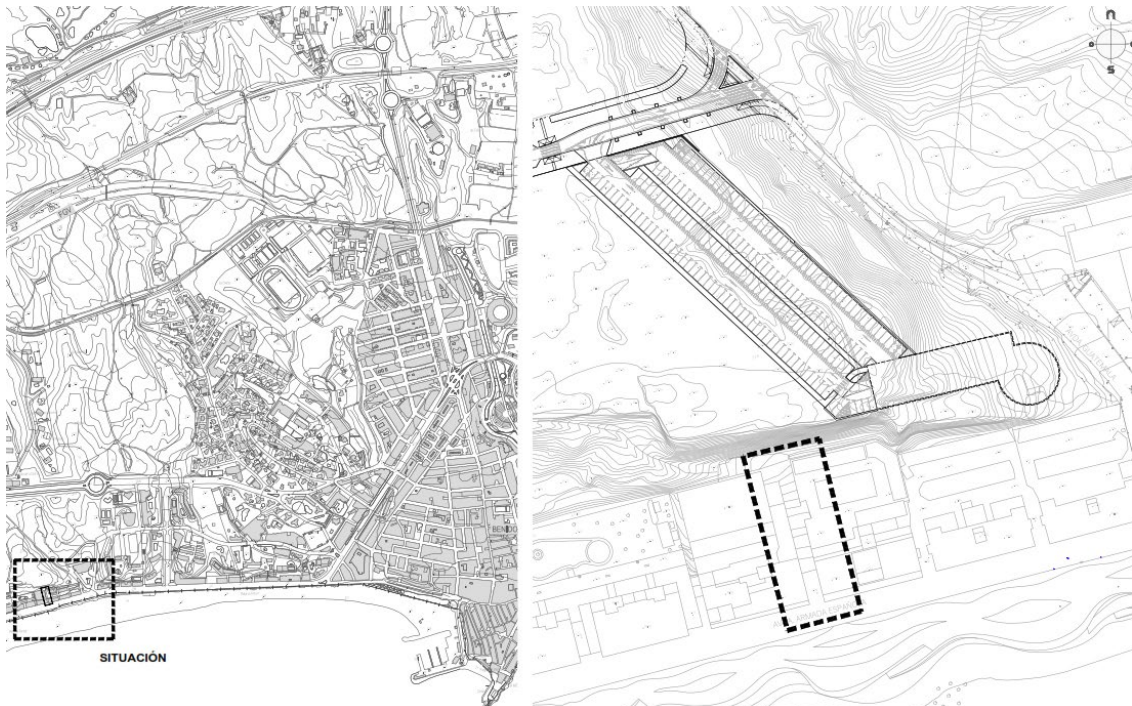
El sector tiene sus principales conexiones viarias con la Avenida de la Armada Española a través de la calle Puerto Rico y Brasil, pero carece de pasos peatonales transversales a dicha avenida, siendo que entre las dos calles citadas hay casi 400 metros lineales.



El presente Plan de Reforma Interior tiene por objeto la modificación de la calificación urbanística de los terrenos situados entre los edificios MONTDUVER y ACAPULCO, que actualmente se destinan al acceso a los aparcamientos de dichos edificios, con el fin de proceder a la apertura de un viario de tránsito preferente peatonal que comunique el sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm con la Avenida de la Armada Española.

1.2.2. Ámbito.

El ámbito del Plan de Reforma Interior que se plantea comprende una superficie de **273,44 m²s**, situada entre la Avenida de la Armada Española y el sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm.



Localización de la actuación.

Por el Oeste: Edificio Montduver.

Topographic map of the Cerro de la Cruz area in Madrid, showing urban planning and infrastructure. The map includes contour lines, roads, and various urban zones labeled with codes like EA 2.1, EA 2.2, EA 2.3, EA 2.4, EA 2.5, EA 2.6, EA 2.7, EA 2.8, EA 2.9, EA 2.10, EA 2.11, EA 2.12, EA 2.13, EA 2.14, EA 2.15, EA 2.16, EA 2.17, EA 2.18, EA 2.19, EA 2.20, EA 2.21, EA 2.22, EA 2.23, EA 2.24, EA 2.25, EA 2.26, EA 2.27, EA 2.28, EA 2.29, EA 2.30, EA 2.31, EA 2.32, EA 2.33, EA 2.34, EA 2.35, EA 2.36, EA 2.37, EA 2.38, EA 2.39, EA 2.40, EA 2.41, EA 2.42, EA 2.43, EA 2.44, EA 2.45, EA 2.46, EA 2.47, EA 2.48, EA 2.49, EA 2.50, EA 2.51, EA 2.52, EA 2.53, EA 2.54, EA 2.55, EA 2.56, EA 2.57, EA 2.58, EA 2.59, EA 2.60, EA 2.61, EA 2.62, EA 2.63, EA 2.64, EA 2.65, EA 2.66, EA 2.67, EA 2.68, EA 2.69, EA 2.70, EA 2.71, EA 2.72, EA 2.73, EA 2.74, EA 2.75, EA 2.76, EA 2.77, EA 2.78, EA 2.79, EA 2.80, EA 2.81, EA 2.82, EA 2.83, EA 2.84, EA 2.85, EA 2.86, EA 2.87, EA 2.88, EA 2.89, EA 2.90, EA 2.91, EA 2.92, EA 2.93, EA 2.94, EA 2.95, EA 2.96, EA 2.97, EA 2.98, EA 2.99, EA 2.100. The map also shows the Mediterranean Sea (MEDITERRANEO) and the Cerro de la Cruz (Cerro de la Cruz).

Plan General de Benidorm. Plano nº 2, hoja 14, Alineaciones y calificación pormenorizada del suelo urbano.

An aerial photograph of a residential development. A red dashed line is drawn across the image, highlighting a specific area. The area includes a large building with a brown roof, a smaller building with a red roof, and a white building. To the left of the highlighted area is a swimming pool and some greenery. The surrounding area includes other buildings, a road, and a landscaped area with yellow and green ground cover.

1.2.3. Alcance.

El alcance del Plan de Reforma Interior es gráfico, afectando únicamente a la ordenación pormenorizada, al plantear una modificación de la calificación del suelo que pasará, de tener la consideración de Conservación de la Edificación Grado b (CE-b), a tener asignada la calificación de suelo dotacional con destino a red viaria de prioridad peatonal perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas (SCVP).

Dicha modificación no afectará a las edificaciones existentes -Edificio Montduver y Acapulco- cuyas condiciones de forma y tamaño que deben cumplir para su consideración como edificables son las que presentan en la actualidad, y sus condiciones de volumen las definidas en el art. 11 de las Ordenanzas particulares de la edificación y de los usos en el suelo urbano.

Asimismo, como con anterioridad se ha indicado, el suelo cuyo cambio de calificación se propone está actualmente destinado al acceso a los aparcamientos de los edificios Montduver y Acapulco, uso que será compatible con la nueva calificación propuesta, al proyectarse un elemento de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia.

1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El PGMOU de Benidorm clasifica los terrenos objeto del Plan de Reforma Interior como suelo urbano, y los califica como Conservación de la Edificación Grado b (CE-b).



La ordenación de los mismos viene establecida en la sección tercera del capítulo primero de las Ordenanzas particulares de la edificación y de los usos en el suelo urbano. Concretamente, los artículos 10 y 11 vienen a establecer:

Art. 10.- Condiciones de parcelación.

Las condiciones de forma y tamaño que deben de cumplir las parcelas para su consideración como edificables son las que presentan en la actualidad, permitiéndose la agrupación de parcelas colindantes y prohibiéndose las segregaciones salvo las derivadas de cesiones urbanísticas.

Art. 11.- Condiciones de volumen.

Las condiciones particulares que se imponen a las obras de edificación son las siguientes:

a) No se permiten las obras nuevas de edificación excepto:

a.1.- En todos los casos cuando la actuación sea de sustitución de la edificación, sustitución que podrá ser total o parcial, pero que en ambos casos se condiciona a que la nueva mantenga la posición y parámetros básicos: ocupación, edificabilidad y altura, de la que sustituyen.

a.2.- Edificación de nueva planta en solares vacantes, o insuficientemente edificados, entendiéndose por estos últimos aquellos cuya edificación no supere 3 plantas de altura, recayentes a la Avda. de la Marina Española, ajustada a:

1º) La ocupación en planta: no mayor del 60% de la superficie del solar, dejando un pórtico de 5 m. de ancho con frente a dicha Avda. a lo largo de toda ella.

2º) La proyección ortogonal de la planta de pisos sobre el frontal de la parcela a la Avda. no será superior al 90% de la longitud de éste, ni de 35 metros. La separación entre bloques será de 8 metros al menos.

3º) La edificación no subterránea no tendrá una altura superior a planta baja y seis plantas de piso al Este del Barranco de Xixo y planta baja y nueve plantas de piso al Oeste.

4º) La Fachada posterior de la edificación no estará a más de 13,50 m. de distancia de la alineación a la Avenida, excepto la caja de escalera, ascensor y la planta baja que podrá alcanzar 17 m.

b) Si puntualmente la aplicación de las anteriores condiciones se manifestara como inconveniente, circunstancia ésta que deberá justificarse mediante informe técnico, el Ayuntamiento de Benidorm de oficio o a instancia de parte, podrá ordenar la edificación mediante Estudio de Detalle, que mantendrá o disminuirá la edificabilidad resultante de la aplicación de las anteriores condiciones. La nueva edificación se ajustará entonces a las condiciones determinadas por dicho Estudio de Detalle.

Por tanto, conforme al Plan General actualmente vigente los terrenos que conforman el ámbito del Plan de Reforma Interior tienen la calificación de Conservación de la Edificación Grado b (CE-b) -si bien evidencia su vocación pública, como posteriormente se justificará-, proponiéndose en el presente instrumento de planeamiento la modificación de dicha calificación para ser considerados red viaria de prioridad peatonal perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas (SCVP).

1.4. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

El ámbito del Plan de Reforma Interior, conformado por un suelo clasificado como urbano y en situación de urbanizado, no presenta afecciones de carácter territorial ni ambiental, tal como se justificó en el Documento de Inicio Estratégico (DIE) que se acompañó al borrador de Plan de Reforma Interior, en el que se determinaba que:

- a) **No** afecta a espacios naturales, ni Red Natura 2000, ni a la Infraestructura Verde del Territorio.
- b) **No** produce efectos acumulativos ni sinérgicos con carácter negativo.
- c) **No** se plantean determinaciones que supongan un riesgo para la salud humana y el medio ambiente.
- d) **No** se produce incidencia en el paisaje urbano, creándose únicamente la apertura de un vial que facilita el acceso al mar y favorece la peatonalización del entorno urbano.

De igual forma, respecto a su relación con los instrumentos de planeamiento territorial aprobados y vigentes en la Comunidad Valenciana, cabe señalar:

A) PATRICOVA.

Consultada la Cartografía del Plan de Acción Territorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), aprobado por Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell. Según dicha cartografía, el ámbito de actuación se encuentra fuera de la envolvente de peligrosidad por inundación.



Imagen extraída del Visor GVA. PATRICOVA.

B) PATFOR.

Las zonas más próximas afectadas por el Plan de Acción Territorial Forestal, (PATFOR), aprobado mediante Decreto 58/2013 de 3 de mayo, se encuentran fuera del ámbito de actuación del pretendido Plan de Reforma Interior como puede apreciarse en la imagen que a continuación insertamos.



Imagen extraída del Visor GVA. PATFOR.

Según el PATFOR, en el ámbito del instrumento de planeamiento no aparece suelo clasificado como forestal, presentando un riesgo bajo de incendio.

C) Espacios Naturales Protegidos.

No existe espacio natural protegido alguno en el ámbito del instrumento de planeamiento.



Imagen extraída del Visor de la Generalitat valenciana. Espais Protegits.

Como puede apreciarse en la imagen insertada, el Espacio protegido más cercano es el denominado como “Parque Natural de la Serra Gelada (marino)”, por Decreto

129/2005, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat, por el que declara parque natural la Serra Gelada y su entorno litoral.

D) Especies de fauna y flora protegidas y hábitats de vegetación.

No existe especies de fauna y flora protegidas en el ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior, si bien, en sus proximidades se encuentra los “*Illots de Benidorm i Serra Gelada*” Zona de Especial Protección para las Aves y denominado como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

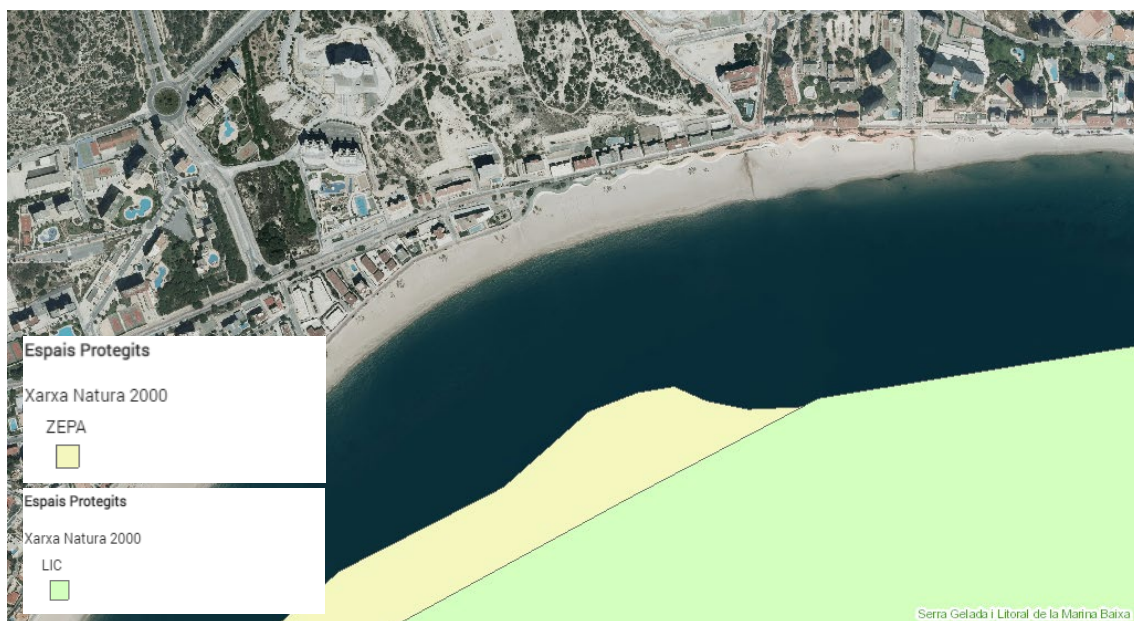


Imagen extraída del Visor de la Generalitat Valenciana. Xarxa natura 2000.

E) Montes de utilidad pública.

Estos espacios también forman parte de la infraestructura verde de la Comunidad Valenciana. No existe ninguno de ellos en el ámbito en el que se ubica la actuación.

Por otra parte, no se detectan protecciones específicas del planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Benidorm.

Tampoco existen elementos y/o infraestructuras de carácter sectorial (carreteras, aguas, costas o similar) que puedan condicionar de algún modo las determinaciones de ordenación propuestas, respetándose las medidas de protección del dominio público marítimo terrestre establecidas en la legislación vigente.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Como se ha explicado en la memoria informativa, el presente Plan de Reforma Interior pretende mejorar la accesibilidad peatonal al paseo marítimo de Poniente.

La conveniencia y oportunidad de la presente propuesta trae causa del desarrollo urbanístico del Sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm, cuyas obras de urbanización se encuentran actualmente en fase de ejecución. Dicho sector linda al sur con suelo urbano consolidado por diversos edificios que conforman la fachada a la Avenida de la Armada Española.

El sector tiene sus principales conexiones viarias con la Avenida de la Armada Española a través de la calle Puerto Rico y Brasil, pero carece de pasos peatonales trasversales a dicha avenida, siendo que entre las dos calles citadas hay casi 400 metros lineales.

Por ello, el presente instrumento de planeamiento plantea la apertura de un viario de tránsito preferente peatonal que comunique el sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm con la Avenida de la Armada Española, a través de los Edificios MONTDUVER y ACAPULCO, aprovechando los terrenos situados entre ambos edificios que actualmente están destinados al acceso a los aparcamientos de los mismos.

La justificación del interés público para considerar este espacio como dotacional público está perfectamente explicitada en el informe emitido por el arquitecto municipal con referencia 509/21, que expresa lo siguiente:

“Es evidente que las condiciones topográficas hasta el actual desarrollo del suelo urbanizable, hacían que no tuviese interés aperturar estos accesos entre los bloques al uso público, circunstancia que se alterará próximamente con la terminación de los edificios en construcción y previstos, mejorando las condiciones de accesibilidad a la playa, seguridad y limpieza, de estos espacios en fondo de saco que requieren ser rehabilitados dada la edad de las edificaciones de primera línea de Poniente, cuyas fachadas traseras estaban ocultas, pero que van a tener mayor relevancia para la imagen urbana, conforme se desarrolle el PP 2/1.”

La propuesta planteada es, asimismo, acorde con lo establecido en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, cuyo objetivo 9 **“Planificar y gestionar el litoral de forma integrada”**, establece la necesidad de garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

En este sentido, viene a establecer el artículo 28.2 de la Ley de Costas:

2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios calificados como de especial protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. **A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros.** Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación.

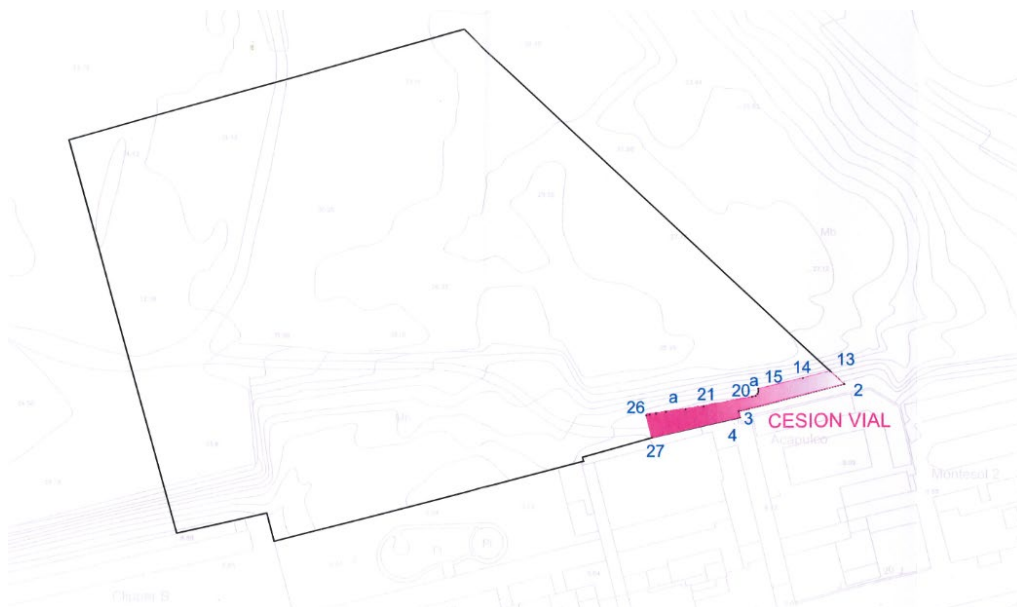
En relación con ello, y tal y como con anterioridad se ha indicado, el sector PP 2/1 Poniente del Plan General de Benidorm tiene sus principales conexiones viarias con la Avenida de la Armada Española a través de la calle Puerto Rico y Brasil, pero carece de pasos peatonales trasversales a dicha avenida, siendo que entre las dos calles citadas hay casi 400 metros lineales, por lo que la apertura de un vial de uso preferente peatonal que permita la conexión con el Paseo marítimo de Poniente supone una mejora del espacio público, considerándolo como el lugar destinado a la concentración y convivencia de los usuarios de la ciudad.

En este sentido, cabe señalar que durante la ejecución de las obras de urbanización del sector PP 2/1 "Poniente" el Ayuntamiento de Benidorm ha comprobado la necesidad y oportunidad de mejorar la accesibilidad peatonal de la zona y, a tal efecto, la mercantil VILLAVIÑAS, SL ha procedido a ceder a la administración local, con destino a vial, una superficie de terreno de 211,19 m² de la parcela ZE2-1B del referido sector urbanístico -finca registral nº 51.824-, en la que se está ejecutando actualmente un edificio de 280 viviendas con el nombre de "SUNSET CLIFF".

La parcela cedida tiene la siguiente descripción:

"PARCELA ZE 2-1B-VIAL: Parcela casi rectangular que mide DOSCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CON DIECINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (211,19 m²) dentro del ámbito del expediente de reparcelación voluntaria del Plan Parcial 2/1 "Poniente", con destino a vial peatonal, en término de Benidorm. Linda: Norte, con la parcela ZE 2-1b, finca matriz de la que se segrega propiedad de Villaviñas, SL; Sur, suelo urbano consolidado, Edificios Acapulco y Montduver; Este, con la parcela ZE 2-1B, finca matriz de la que se segrega propiedad de Villaviñas, SL y Oeste, parcela resultante nº 12 dotacional pública e identificada con clave RV/TE1, destinada a aparcamiento".

Se reproduce, a continuación, la representación gráfica de la misma:



Dicha cesión fue aceptada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de marzo de 2022, al considerarse su viabilidad y conveniencia para el interés público, procediéndose a la formalización del acta de cesión con fecha 31 de marzo de 2022.

Y en relación con ello, resulta coherente la propuesta de planeamiento planteada en el presente instrumento, toda vez que permitirá la continuidad de dicho vial y con ello una mejora de la accesibilidad a la playa, la seguridad y la imagen urbana de la plaza pública a la que se sale desde el aparcamiento, situada en el testero de los edificios de primera línea de Poniente, cuyas fachadas traseras estaban ocultas, pero que van a tener mayor relevancia para la imagen y funcionalidad urbana cuando se ponga en servicio el aparcamiento -que se está ejecutando sobre la parcela dotacional pública- y la urbanización del sector PP 2/1 “Poniente”.

De este modo, se contribuye a articular espacios públicos urbanos, mediante la apertura de la trama urbana que conforman los bloques de edificios de primera línea, mejorando la funcionalidad global de uno de los espacios públicos de mayor calidad e intensidad urbana y turística de Benidorm: el Paseo Marítimo de Poniente.

Por otra parte, cabe señalar que la vocación pública de los terrenos objeto de la presente propuesta se vislumbra en el propio planeamiento vigente, del que incluso podría llegar a afirmarse su actual consideración como suelo dotacional toda vez que, tal y como se expresa en el informe del arquitecto municipal anteriormente referido:

....Por tanto la separación entre bloques mínima de 8 m es una alineación interior a vial público que no permite vuelos, pues en caso contrario se superaría la proyección ortogonal de los bloques máxima de 35m. Hay que advertir que el edificio Bolero se construyó con anterioridad al Plan General vigente....

Debe considerarse que los edificios Montduver y Acapulco fueron construidos con anterioridad al Plan General de Benidorm actualmente vigente, y el artículo 10 de las Ordenanzas particulares de la edificación y de los usos en el suelo urbano viene a establecer que *“Las condiciones de forma y tamaño que deben de cumplir las parcelas para su consideración como edificables son las que presentan en la actualidad, permitiéndose la agrupación de parcelas colindantes y prohibiéndose las segregaciones salvo las derivadas de cesiones urbanísticas”*, estableciendo el artículo 11 que no se permiten obras de nueva edificación excepto en solares vacantes o cuando la actuación sea de sustitución de la edificación, exigiendo, en este caso, que se mantenga la posición y parámetros de la edificación existente, de lo que bien pudiera inferirse su consideración como suelo destinado a viario en el Plan general. De hecho, actualmente está destinado al acceso viario a los aparcamientos de ambos edificios, compartiendo el paso sobre el mismo.

Por tanto, podemos concretar las siguientes mejoras para el interés público:

- a) La ordenación que se propone supone una mejora en la accesibilidad peatonal al Paseo de Poniente, mejora que resulta necesaria tras el desarrollo del suelo urbanizable colindante.
- b) Contribuye a articular espacios públicos urbanos, mediante la apertura de la trama urbana que conforman los bloques de edificios de primera línea.

c) La ordenación que se propone es acorde con lo establecido en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, así como con lo dispuesto en el artículo 28.2 de la Ley de Costas.

d) La ordenación que se propone no supone ningún perjuicio al interés privado, toda vez que el uso que actualmente tienen asignado los terrenos cuyo cambio de calificación se plantea -acceso a los aparcamientos de los edificios Montduver y Acapulco- es compatible con la nueva calificación propuesta. Asimismo, los edificios existentes en modo alguno se verán afectados por la modificación, pudiendo mantener su posición, forma y volumen.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

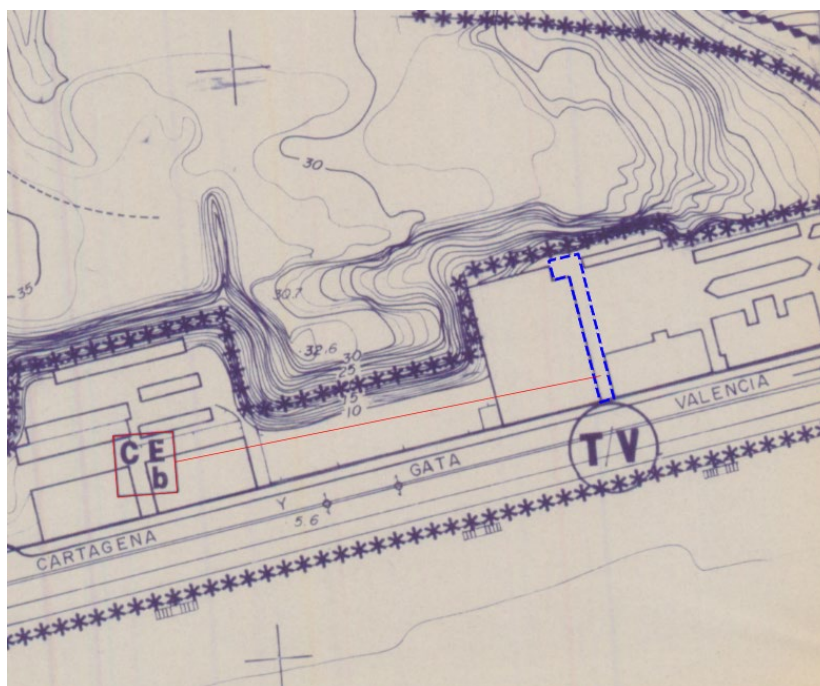
2.2.1. Ordenación gráfica y de usos.

Como anteriormente se ha señalado, el presente Plan de Reforma Interior tiene un alcance gráfico, afectando únicamente a la ordenación pormenorizada, y supone un cambio de la calificación de determinados terrenos -situados entre los edificios Montduver y Acapulco-, actualmente calificados como Conservación de la Edificación Grado b (CE-b), proponiéndose su consideración como red viaria de prioridad peatonal perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas (SCVP), con el objetivo de mejorar la conexión peatonal con el Paseo marítimo de Poniente.

2.2.2. Estudio de distintas alternativas de ordenación.

2.2.2.1. Alternativa 1. Mantener la ordenación actualmente vigente.

Se entiende por **Alternativa 1** la no realización de actuación urbanística alguna manteniendo la ordenación actualmente vigente.



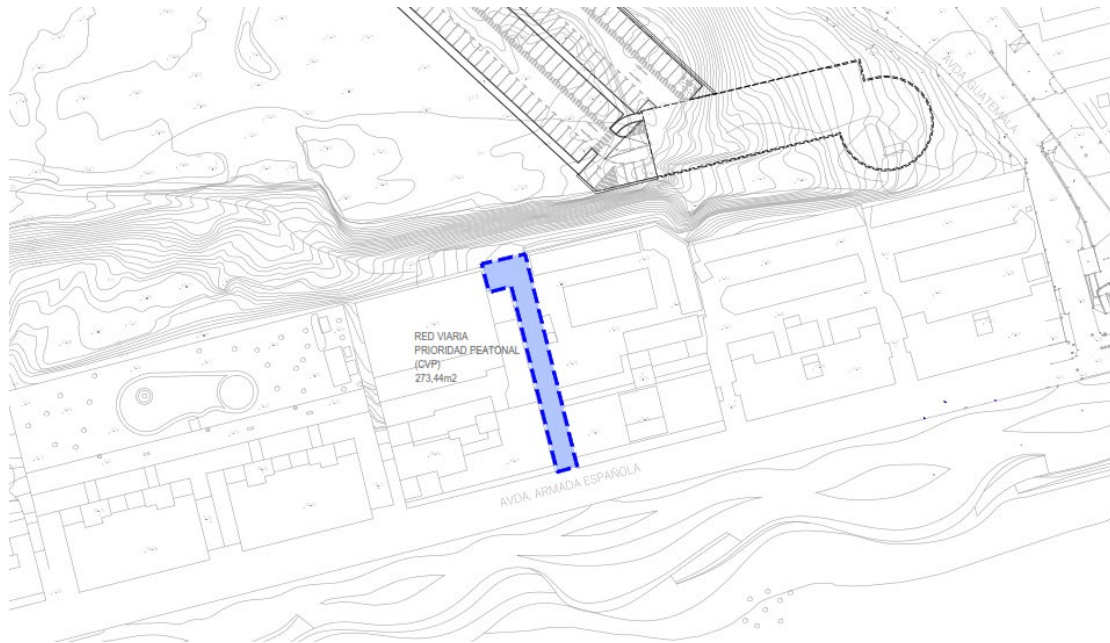
Alternativa 1.

En consecuencia, mantendríamos un ámbito con más de 400 metros lineales sin un vial transversal que facilite el acceso al mar de las zonas urbanas y urbanizables existentes o en ejecución, lo que incumpliría el objetivo 9 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, en relación con el artículo 28 de la Ley de Costas.

Asimismo, los terrenos objeto de la presente actuación, únicamente serían utilizados para el acceso de vehículos a los garajes de los edificios Montduver y Acapulco, hecho que se aleja del interés público propuesto en el presente Plan de Reforma Interior.

2.2.2.2. Alternativa 2. (La escogida)

La alternativa 2 plantea el cambio de calificación de determinados terrenos -situados entre los edificios Montduver y Acapulco-, actualmente calificados como Conservación de la Edificación Grado b (CE-b), proponiéndose su consideración como red viaria de prioridad peatonal perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas (SCVP).



Alternativa 2.

Con esta alternativa se alcanzaría el objetivo de mejorar la conexión peatonal del PP Sector 2/1 Poniente con el Paseo marítimo de Poniente, generando un viario de tránsito preferente peatonal que supla la ausencia de accesos peatonales que conecten el referido sector urbanístico con la Avenida de la Armada Española, contribuyendo a articular espacios públicos urbanos, mediante la apertura de la trama urbana que conforman los bloques de edificios de primera línea.

La elección de esta alternativa se ve reforzada por el hecho de que se haya producido una cesión, con destino a vial, de una superficie de terreno de 211,19 m² de la parcela ZE2-1B del sector PP 2/1 "Poniente" -finca registral nº 51.824-, en la que se está ejecutando actualmente un edificio de 280 viviendas con el nombre de "SUNSET CLIFF", cesión que se motiva y justifica en la mejora de la accesibilidad a la playa, la seguridad y la imagen urbana de la plaza pública a la que se sale desde el aparcamiento, situada en el testero de los edificios de primera línea de Poniente, cuyas fachadas traseras estaban ocultas, pero que van a tener mayor relevancia para la imagen y funcionalidad urbana cuando se ponga en servicio el aparcamiento -que se está ejecutando sobre la parcela dotacional pública- y la urbanización del sector PP 2/1 "Poniente".

Con la elección de esta alternativa se cumple con todos los objetivos fijados en el presente Plan de Reforma Interior, toda vez que se contribuye a articular espacios

públicos urbanos, mediante la apertura de la trama urbana que conforman los bloques de edificios de primera línea, mejorando la funcionalidad global de uno de los espacios públicos de mayor calidad e intensidad urbana y turística de Benidorm: el Paseo Marítimo de Poniente.

2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR.

El contenido del Plan de Reforma Interior debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 40.3 TRLOTUP, a cuyo tenor:

“Artículo 40.3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.”

Las determinaciones del presente Plan de Reforma Interior no implican ni ampliación del suelo edificable lucrativo ni incremento de su edificabilidad, ni tampoco reducen la superficie de dotaciones públicas inicialmente prevista por el planeamiento afectado, siendo que la superficie del suelo dotacional queda incrementada en el presente instrumento de planeamiento.

Por otra parte, el Plan de Reforma Interior tampoco incrementa la capacidad poblacional respecto al planeamiento vigente.

Esta actuación está conceptuada como una actuación de transformación urbanística, regulada en el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece:

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

El instrumento adecuado para llevar a cabo dichas actuaciones es el Plan de Reforma Interior en los términos establecidos en el artículo 40 TRLOTUP.

Cabe afirmar, por tanto, que queda debidamente justificado el cumplimiento de las normas relativas a los Planes de Reforma Interior.

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El Plan de Reforma Interior afecta exclusivamente a las condiciones de ordenación pormenorizada que comprenden, según el artículo 35, apartado 1, del TRLOTUP, el siguiente conjunto de elementos:

“Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.

e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.

g) La fijación de alineaciones y rasantes.

h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.

j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

k) En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 69.3.b de esta ley.”

El artículo 21, apartado 1, del TRLOTUP identifica en cambio, como ordenación estructural, el siguiente conjunto de elementos que **NO** se modifican en la presente propuesta:

“Artículo 21. Determinaciones de la ordenación estructural.

1. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad, con perspectiva de género y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.

b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.

c) Red primaria.

- d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
- e) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
- f) Clasificación del suelo.
- g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
- h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
- i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
- j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
- k) Política pública de suelo y vivienda.”

El presente Plan de Reforma Interior, como se ha indicado, afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, al plantear una modificación de la calificación del suelo que pasará, de tener la consideración de Conservación de la Edificación Grado b (CE-b), a tener asignada la calificación de suelo dotacional con destino a red viaria de prioridad peatonal perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas (SCVP).

2.5. TRAMITACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

La tramitación del Plan de Reforma Interior debe ajustarse a los términos del artículo 52 y siguientes del TRLOTUP.

Así, con fecha 25 de enero de 2022, sobre la base de lo establecido en los artículos 8.1 y 9.7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –en adelante, TRLSRU-, así como en el artículo 2.3.d) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje –en adelante, TRLOTUP-, formuló propuesta de Plan de Reforma Interior que tiene como finalidad el cambio de la calificación urbanística de determinados terrenos con el fin de poder proceder a la apertura de un viario de tránsito preferente peatonal que comunique el sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm con la Avenida de la Armada Española, a través de los Edificios MONTDUVER y ACAPULCO, mejorando, de este modo, la accesibilidad peatonal al paseo marítimo de Poniente.

Por el órgano ambiental ha procedido a emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable mediante Resolución Alcaldía número 2642/2022 de fecha 16/06/2022, que permite proseguir la tramitación del instrumento de planeamiento conforme a lo establecido en el artículo 61 TRLOTUP, que establece:

Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial

estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

De acuerdo con el artículo 44, apartado 5, del TRLOTUP, la competencia para aprobar definitivamente las decisiones que afectan a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento de Benidorm.

"5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores".

En consecuencia, toda vez que queda plenamente justificado que el Plan de Reforma Interior afecta a parámetros de ordenación pormenorizada, la aprobación definitiva corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento de Benidorm.

2.6. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

De conformidad con lo establecido en el artículo 40.3.a.4) TRLOTUP los planes de reforma interior deberán incorporar un Inventario de edificaciones existentes.

En el ámbito del presente Plan de Reforma Interior **NO** se localizan edificaciones existentes.

2.7. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Si bien la actuación propuesta presenta una nula incidencia sobre el paisaje, conforme a lo establecido en el artículo 40. 3.a.2º) TRLOTUP los Planes de Reforma Interior deberán incorporar en su documentación un Estudio de Integración Paisajística, que se incorpora al presente documento como **Anexo nº 1**.

2.8. GESTIÓN.

Toda vez que la actuación propuesta se desarrollará sobre un suelo urbano consolidado, en situación de suelo urbanizado conforme al TRLSRU, los terrenos que pasan a ser calificados como suelo dotacional viario serán obtenidos por la Administración mediante expropiación forzosa, debiendo tenerse en cuenta, en este sentido, que la aprobación del instrumento de planeamiento implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación conforme a lo establecido en los artículos 108 y 109 TRLOTUP, a cuyo tenor:

Artículo 108. Legitimación de expropiaciones.

La aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. La expropiación puede alcanzar solo a derechos limitativos del dominio o facultades específicas de este cuando sea innecesario extenderla a su totalidad.

Artículo 109. Supuestos expropiatorios.

- 1. La administración podrá expropiar los terrenos dotacionales previstos en los planes.** En el caso de expropiación para formar viales o nuevas dotaciones o equipamientos, los costes de la expropiación se podrán repercutir sobre las y los propietarios de toda parcela edificable a la que la actuación dote de la condición de solar.
2. También serán objeto de expropiación los terrenos y bienes cuando lo requiera la ampliación del patrimonio público de suelo.
3. En las actuaciones integradas y aisladas, procede la expropiación si la persona propietaria se abstiene de adherirse al programa de actuación y cuando la administración opte por la modalidad de expropiación en la gestión del suelo, en los supuestos previstos en este texto refundido.
4. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación u otros incumplimientos de la función social de la propiedad previstos en este texto refundido, habilitará para la expropiación de la finca de la persona que incumple con deducción, en su caso, de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que debería considerarse en el justiprecio de no concurrir tal circunstancia.

Dado que la conexión viaria peatonal propuesta en el presente documento va a suponer una conexión adicional del PP Sector 2/1 “Poniente” del Plan General de Benidorm con el Paseo marítimo de Poniente, la mercantil VILLAVIÑAS, SLU, agente urbanizador del referido sector urbanístico, MANIFIESTA, por medio del presente documento, asumir el compromiso y obligación de sufragar los costes tanto de adquisición de los terrenos como de ejecución de las obras públicas de urbanización, manifestando, asimismo, su disposición y compromiso para formalizar ante el Ayuntamiento de Benidorm cuantos documentos considere oportunos y necesarios a fin de garantizar la asunción de dicha obligación por parte de esta mercantil.

2.9. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

«La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos»

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, han sido anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Conforme a lo establecido en el artículo 40. 3.a.5º) TRLOTUP la documentación integrante de los Planes de reforma Interior debe contener un *“Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural”*.

El Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en su apartado primero, titulado *“Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”*, dispone:

1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Por su parte, el artículo 73.4 del TRLOTUP describe las actuaciones sobre el medio urbano como «aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en el presente texto refundido ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle».

La doctrina jurisprudencial ha venido reiterando, en diferentes ocasiones, la diferencia conceptual entre el estudio económico-financiero y el informe de sostenibilidad económica. En este sentido, podemos traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo nº 296/2016, de 12 de febrero (rec. 3054/2014), que establece:

"Conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislado estatal en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la mismas, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o periodo temporal limitado, si no que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística".

Por tanto, dando cumplimiento a la exigencia legalmente prevista de que todo instrumento de planeamiento contenga un estudio de viabilidad económica, procedemos a justificar el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma para concluir si la actuación es viable económicamente, a lo que debemos adelantar una respuesta afirmativa.

Para determinar si la actuación resulta viable económicamente, resuelta esencial, en primer lugar, tener en consideración las determinaciones propuestas en la mismas. Y así, tal y como se ha referido en el presente documento, el Plan de Reforma Interior plantea una modificación de la calificación de una superficie de suelo de 273,44 m² que pasará, de tener la consideración de Conservación de la Edificación Grado b (CE-b), a tener asignada la calificación de suelo dotacional con destino a red viaria de prioridad peatonal perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas (SCVP).

Debe tenerse en cuenta que las determinaciones del Plan de Reforma Interior:

- a) **NO** implican ni ampliación del suelo edificable lucrativo ni incremento de su edificabilidad;
- b) **NO** reducen la superficie de dotaciones públicas inicialmente prevista por el planeamiento afectado.
- c) **NO** incrementa la capacidad poblacional respecto al planeamiento vigente.

- d) **NO** afectarán a las edificaciones existentes -Edificio Montduver y Acapulco- cuyas condiciones de forma y tamaño que deben cumplir para su consideración como edificables son las que presentan en la actualidad, y sus condiciones de volumen las definidas en el art. 11 de las Ordenanzas particulares de la edificación y de los usos en el suelo urbano.
- e) **NO** incompatibiliza el uso actual del suelo. El uso actual del suelo -acceso a los aparcamientos de los edificios Montduver y Acapulco- será compatible con la nueva calificación propuesta, al proyectarse un elemento de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia.
- f) La superficie del suelo dotacional queda incrementada en 273,44 m², que pasan a tener la calificación de red viaria de prioridad peatonal perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas (SCVP)

Expuesto lo anterior, para determinar la viabilidad económica de la actuación debe partirse de la premisa de que los propietarios afectados por la actuación no soportarán coste alguno por la misma, al igual que sucede con la administración local, pues conforme a lo expuesto en anteriores apartados la mercantil VILLAVIÑAS SL asume el compromiso y obligación de sufragar los costes tanto de adquisición de los terrenos como de ejecución de las obras públicas de urbanización.

Por tanto, la implantación de las determinaciones del Plan de Reforma Interior NO genera coste alguno ni a los propietarios afectados ni a la Administración Pública.

Por otra parte, cabe señalar que la actuación planteada no genera ningún detrimento patrimonial a los propietarios afectados toda vez que no disminuye los parámetros edificatorios de las parcelas afectadas, que se encuentran edificadas, pues no obstante modificarse la calificación del suelo, ello no afecta a las edificaciones existentes, cuyas condiciones de forma y tamaño que deben cumplir para su consideración como edificables son las que presentan en la actualidad, y sus condiciones de volumen las definidas en el art. 11 de las Ordenanzas particulares de la edificación y de los usos en el suelo urbano.

Y respecto al suelo que pasa a tener un destino dotacional público será adquirido por expropiación, por lo que verán compensado el valor del mismo a través del oportuno justiprecio -a cargo de la mercantil VILLAVIÑAS SL, como se ha indicado-. A este respecto, se redactará el Proyecto de Expropiación por la Asistencia Técnica Municipal en la fase de gestión urbanística, teniendo en cuenta que la aprobación del instrumento de planeamiento (PRI) implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación conforme a lo establecido en los artículos 108 y 109 del TRLOTUP, tal y como se establece en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

Por tanto, desde el punto de vista de los propietarios afectados y de la Administración Pública, la actuación resulta viable económicamente, al no suponerles ningún coste económico su implantación.

Como ha venido reiterando la doctrina jurisprudencial la exigencia del Estudio Económico Financiero tiene por finalidad que los Planes no nazcan en el puro vacío, de

manera que la vocación de real materialización que estos tienen debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación con las que poder llevarse el Plan a la realidad.

Conforme a ello, asumiendo la mercantil VILLAVIÑAS SL el compromiso y obligación de sufragar los costes tanto de adquisición de los terrenos como de ejecución de las obras públicas de urbanización, así como su disposición y compromiso para formalizar ante el Ayuntamiento de Benidorm cuantos documentos considere oportunos y necesarios a fin de garantizar la asunción de dicha obligación por parte de esta mercantil, queda garantizada la viabilidad económica del Plan de Reforma Interior y la vocación de real materialización de sus previsiones.

Este compromiso se refleja en la Resolución de Alcaldía nº 2642/2022 de fecha 16 de junio de 200 por el que se emite el INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MONTDUVER-ACAPULCO, que establece que: *"La mercantil VILLAVIÑAS, SLU, agente urbanizador del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 2/1 "Poniente" asume el compromiso y obligación de sufragar los costes tanto de adquisición de los terrenos como de ejecución de las obras públicas de urbanización"*.

Por otro lado, la doctrina jurisprudencial ha venido señalando que para la validez del Estudio Económico Financiero *"...no es necesario que consten en él las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del Plan, (detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquéllas se plasmen)"*. Y respecto de las expropiaciones ha venido declarando que no es exigible que el estudio económico y financiero contenga una previsión concreta de la partida destinada a expropiaciones y, menos aún, una especificación de la cuantía indemnizatoria referida a la expropiación de una finca en particular.

No obstante, aunque no sea necesario, conforme a la doctrina jurisprudencial referida, reflejar en el informe de viabilidad económica las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la materialización del plan, con carácter meramente aproximado y estimativo, se consideran las siguientes cantidades:

Obras públicas de urbanización correspondientes a 273,44 m ² s de viario de tránsito preferente peatonal	27.344 €
Adquisición suelo:	33.611 €
Total estimado:	60.955 €

De todo lo expuesto se concluye que la implantación de las determinaciones contenidas en el Plan de Reforma Interior resulta viable económicamente.

2.10. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto refundido 2/2008, aprobado por el RDL de 20 de junio, ya establecía la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un *“informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Del mismo modo, el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, viene a recoger en su artículo 22 la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por su parte, el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se prueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3.1, que viene a establecer lo siguiente:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

El artículo 3.2 de la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, define la estabilidad presupuestaria como:

“Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.”

El artículo 11 de la misma Ley, establece la forma de instrumentar el principio de estabilidad presupuestaria, estableciendo que la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas y demás entidades que forman parte del sector público se someterá al principio de estabilidad presupuestaria.

Es decir, prevalece el principio de estabilidad presupuestaria sobre las competencias municipales y los servicios públicos, así viene establecido también, en el artículo 135.1 de la Constitución española de 1978.

Finalmente, todo lo anteriormente citado, queda reflejado en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de

ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, debido a que en su artículo 40, señala que los planes de reforma interior deberán contener entre otros documentos el *“Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural”*.

El Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, titulado *“Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”*, dispone:

2. Informe de sostenibilidad económica.

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Como se ha desarrollado con anterioridad, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o periodo temporal limitado, si no que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

Así las cosas, debe partirse de que el Plan de Reforma Interior, cuya sostenibilidad económica se analiza, se limita a plantear una modificación de la calificación de una superficie de suelo de 273,44 m² que pasará, de tener la consideración de Conservación de la Edificación Grado b (CE-b), a tener asignada la calificación de suelo dotacional con destino a red viaria de prioridad peatonal perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas (SCVP).

Si bien cabe afirmar que la actuación analizada no generará ingresos económicos directos (ni incrementa la edificabilidad ni la población habitacional), también puede afirmarse que no generará gastos de mantenimiento para las arcas públicas, pues atendiendo a la entidad de la misma (se generaría una superficie de 273,44 m²s dotacional con destino a tránsito preferente peatonal) el mantenimiento y conservación del mismo no supondría un coste adicional al Ayuntamiento de Benidorm por la prestación de servicios públicos.

Por ello, podemos concluir que la actuación resulta sostenible económicamente.

De la misma forma se pronuncia el Informe de Ambiental y Territorial Estratégico en su Resolución segunda punto 1:

“1.- Respecto al Artículo 40.5 de la LOTUP, 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 redactará el Proyecto de Expropiación por la Asistencia Técnica Municipal en la fase de gestión urbanística, teniendo en cuenta que la aprobación del instrumento de planeamiento (PRI) implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación conforme a lo establecido en los artículos 108 y 109 del TRLOTUP.”

2.11. INFORME DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.

El diseño convencional de nuestras ciudades incluye sesgos de género que provocan un impacto directo en la experiencia vital de las mujeres. Por ello la incorporación de la perspectiva de género al urbanismo es una cuestión relevante, ya que tiene como objetivo garantizar una mayor equidad en el uso y disfrute del espacio urbano para todas las personas.

Las personas tienen distintas necesidades y aspiraciones en relación con el territorio y el espacio urbano derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana. Dos conceptos claves para ello son el de trabajo no remunerado y el de división sexual del trabajo. El trabajo no remunerado, o de cuidado, se refiere a las tareas realizadas en la esfera privada y sin compensación económica por personas adultas para el cuidado de menores y mayores dependientes y para el mantenimiento del hogar. La división sexual del trabajo se refiere a la atribución social de tareas diferentes a las personas en base a su sexo. Estadísticamente, la mayor parte del trabajo de cuidado no remunerado es asumido por mujeres.

Precisamente por ello, el derecho de la ciudad es un derecho colectivo que incluye a los grupos más vulnerables e infra presentados, y se basa en la construcción colectiva de las ciudades para que éstas sean las que deseamos, recurriendo a los procesos de participación e inclusión social como motores de cambio y el diseño del espacio público que han evidenciado, desde antaño, los factores principales a tener en cuenta en su inclusión en todas las esferas de la vida como son el terreno que nos acomete, el impacto de los roles de género, del trabajo no remunerado y de la división sexual del trabajo en el uso diferenciado de la ciudad por hombres y mujeres.

Así, a través del análisis realizado en el presente apartado, y como a continuación justificaremos, podemos afirmar que el **Plan de Reforma Interior Acapulco-Montduver**, genera un entorno urbano igualitario y seguro para todas las personas, pero, sobre todo, para los colectivos más vulnerables.

El Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, (en adelante TRLOTUP), tal y como indica en su preámbulo, tiene como objetivo:

“Tal como aparece en la redacción de la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas de la cumbre de Quito de 2017, estas se comprometen al cambio de paradigma de los modelos de ciudades, adoptando enfoques del desarrollo urbano y territorial sostenibles, integrados, centrados en las personas y teniendo en cuenta la edad y el género.

Por tanto, esta Ley también atiende a los principios de igualdad entre hombres y mujeres y reconoce que la división del trabajo según los roles asignados socialmente nos otorga diferentes usos de las ciudades y distintas necesidades que deben ser atendidas. Debemos avanzar hacia la ciudad cuidadora, donde los elementos deben atender a las personas y su diversidad, situarlas como elementos clave sobre los que regular el territorio que habitan.

La perspectiva de género aporta la visión de que el territorio, las ciudades, y la forma en que ordenamos el paisaje deben perseguir la idea de generar espacios sostenibles medioambiental y económicamente, y accesibles humanamente; es decir, que la finalidad última de la ordenación y de la Ley es mejorar de forma equitativa la vida de las personas teniendo en cuenta el conjunto de su diversidad y complejidad”.

De conformidad con lo señalado en el preámbulo del TRLOTUP, la perspectiva de género se desarrolla a lo largo de su articulado en diversos aspectos.

El artículo 1 de la TRLOTUP, dispone lo siguiente:

“Esta ley tiene por objeto la regulación de la ordenación del territorio valenciano, de la actividad urbanística, de la utilización racional del suelo y de la conservación del medio natural, desde una perspectiva de género e inclusiva”.

En el artículo 13 de la TRLOTUP, cohesión social, perspectiva de género y urbanismo, señala lo siguiente:

“1. La ordenación territorial y urbanística procurará las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias que generen áreas marginales y ambientes de exclusión social, que son contrarias a los valores constitucionales.

2. Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir medidas adscritas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas. En este sentido, la perspectiva de género se debe incluir en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico y cumplir con los criterios del anexo X de esta ley y, como mínimo, con los siguientes elementos clave:

a) La interrelación, proximidad y combinación de los usos para hacer confluir las cuatro esferas de la vida cotidiana -productiva, reproductiva, política y personal- y otorgarles el mismo valor.

b) La sostenibilidad como eje que, de forma transversal, impregna todo el urbanismo que debe tener cuidado del medio: agua, energía, contaminación, suelo, residuos, medio natural, zonas verdes o espacios naturales.

c) Emplear el concepto de ciudad cuidadora como modelo urbano, es decir, que el espacio urbano, movilidad, transporte público, accesibilidad, seguridad, equipamiento y diseño de las viviendas están en función de las personas y la vida cotidiana.

d) Garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así como fomentar la participación ciudadana en todas las fases, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia. Hay que priorizar criterios inclusivos y favorecer la equidad en el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas.

e) El uso de lenguaje inclusivo en la redacción de los documentos y la adaptación del lenguaje en los procesos participativos para fomentar la inclusión”.

Por otro lado, en el Anexo IV del TRLOTUP, título III Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, apartado 1, relativo a los PRINCIPIOS GENERALES DE LOS ESTÁNDARES Y DEL DISEÑO URBANO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS:

El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas

- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.

Por último, en el Anexo XII del TRLOTUP, se establecen una serie de criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género, centrándose en las siguientes áreas:

- Urbanismo para las personas.
- Red de espacios comunes.
- Proximidad de las actividades de la vida cotidiana.
- Combinación de usos y actividades.
- Seguridad en el espacio público.
- Habitabilidad del espacio público.
- Equipamientos.
- Vivienda.

La finalidad de la Guía SET redactada por el Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, para incorporar la perspectiva de género en las actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana, es la de concretar los objetivos y contenidos mínimos de los informes de género respecto a los instrumentos urbanísticos, pero partiendo de la idea de qué la planificación urbanística con perspectiva de género es un proceso continuo, que tiene que estar presente durante todas las fases de la redacción de los documentos del planeamiento y en todas las decisiones que se tomen respecto a la planificación, desde el inicio hasta el final.

En el presente apartado se han analizado las consideraciones previstas en la meritada Guía, y se ha valorado si con el desarrollo del Sector de conformidad con el planeamiento previsto se mejoran las “banderas rojas” existentes en el entorno.

Por tanto, adelantándonos a las conclusiones del presente documento, **la actuación interesada ha sido creada incorporando la perspectiva de género en el urbanismo** –en un sentido amplio, más allá del planeamiento estricto y sus figuras- buscando establecer mecanismos para observar el contexto, urbano y no urbano, atendiendo a las necesidades de todos los colectivos, personas y circunstancias, con especial atención a quienes deben sobrellevar una situación de desigualdad estructural; y busca, también, establecer criterios de priorización para seleccionar las actuaciones urbanas que contribuyan a disminuir dicha desigualdad, bien sean mediante el diseño urbano, el planeamiento urbano o la gestión urbana, enfocando su actuación hacia el desarrollo de la ciudad cuidadora y de proximidad.

Y en este sentido, debe tenerse en cuenta que el Plan de Reforma Interior tiene como objetivo mejorar la conexión peatonal del PP Sector 2/1 Poniente con el Paseo marítimo de Poniente, generando un viario de tránsito preferente peatonal que supla la ausencia de accesos peatonales que conecten el referido sector urbanístico con la Avenida de la Armada Española, contribuyendo a articular espacios públicos urbanos, mediante la apertura de la trama urbana que conforman los bloques de edificios de primera línea.

El Plan de Reforma Interior supone una mejora de la accesibilidad a la playa, la seguridad y la imagen urbana de la plaza pública a la que se sale desde el aparcamiento que se está ejecutando en el sector PP 2/1 “Poniente”, situada en el testero de los

edificios de primera línea de Poniente, cuyas fachadas traseras estaban ocultas, pero que van a tener mayor relevancia para la imagen y funcionalidad urbana cuando se ponga en servicio la urbanización del sector PP 2/1 “Poniente”.

Por tanto, analizando el Plan de Reforma Interior desde la perspectiva de género, cabe destacar:

- a) Genera un nuevo espacio público, mejorando la conexión peatonal del PP Sector 2/1 Poniente con el Paseo marítimo.
- b) Articula espacios públicos urbanos.
- c) Mejora la imagen urbana, toda vez que como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización del PP sector 2/1 Poniente las fachadas traseras de los edificios construidos en la avenida de la Armada Española ya no quedan ocultas.
- d) Suponen una mejora de la seguridad y su percepción, al generar espacios interconectados y evitar “fondos de saco”.

En conclusión, el Plan de Reforma Interior cumple con los “Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género” contenidos en el Anexo XII, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, así como con la Guía SET para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas de la Comunidad Valenciana, generando efectos positivos sobre la vida de las personas.

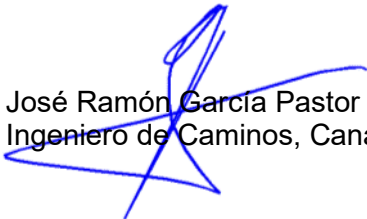
Por otra parte, atendiendo al alcance y objeto del Plan de Reforma Interior, que vienen limitado al cambio de calificación de una superficie de **273,44 m²s** de suelo que pasa a tener la calificación de viario destinado al tránsito preferente peatonal, con el objetivo de mejorar la conexión peatonal del PP Sector 2/1 Poniente con el Paseo marítimo de Poniente, supliendo la ausencia de accesos peatonales que conecten el referido sector urbanístico con la Avenida de la Armada Española, y articular espacios públicos urbanos, cabe afirmar que no tiene ninguna incidencia, directa ni indirecta sobre las familias numerosas, ni sobre los derechos de la infancia y la adolescencia, siendo en cualquier caso, como se ha reiterado, un instrumento de planeamiento que va a generar un nuevo suelo dotacional con el fin de mejorar la vida de las personas.

2.12. CONCLUSIÓN.

Con todo lo expuesto podemos concluir que el contenido formal y sustantivo del presente documento de Plan de Reforma Interior se ajusta a la legislación vigente, dando satisfacción a los intereses públicos del Ayuntamiento de Benidorm, lo que permitiría la prosecución del expediente hasta su aprobación definitiva por parte del órgano competente.

Benidorm, junio de 2022.

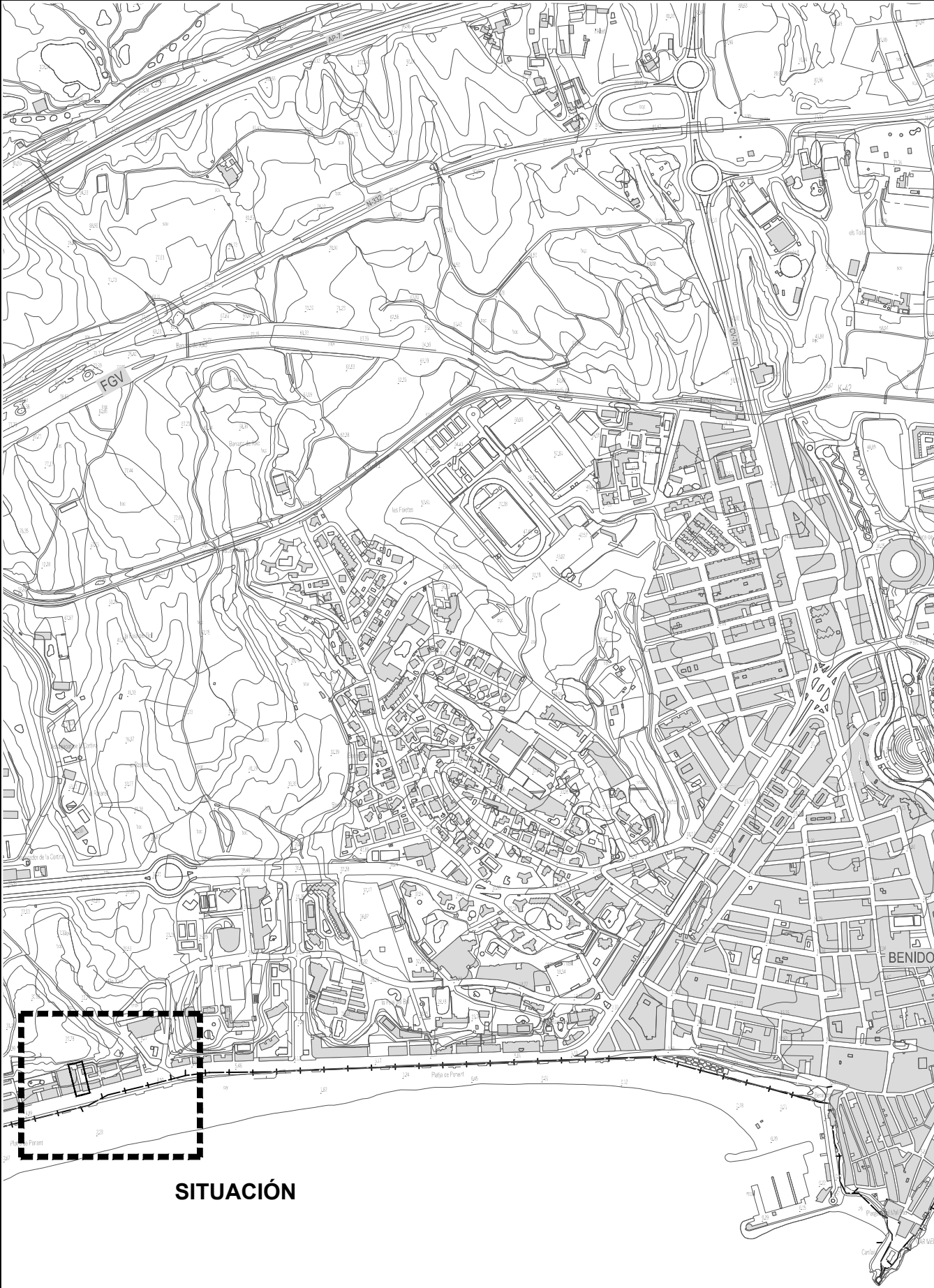
Por el equipo redactor:


José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos


Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

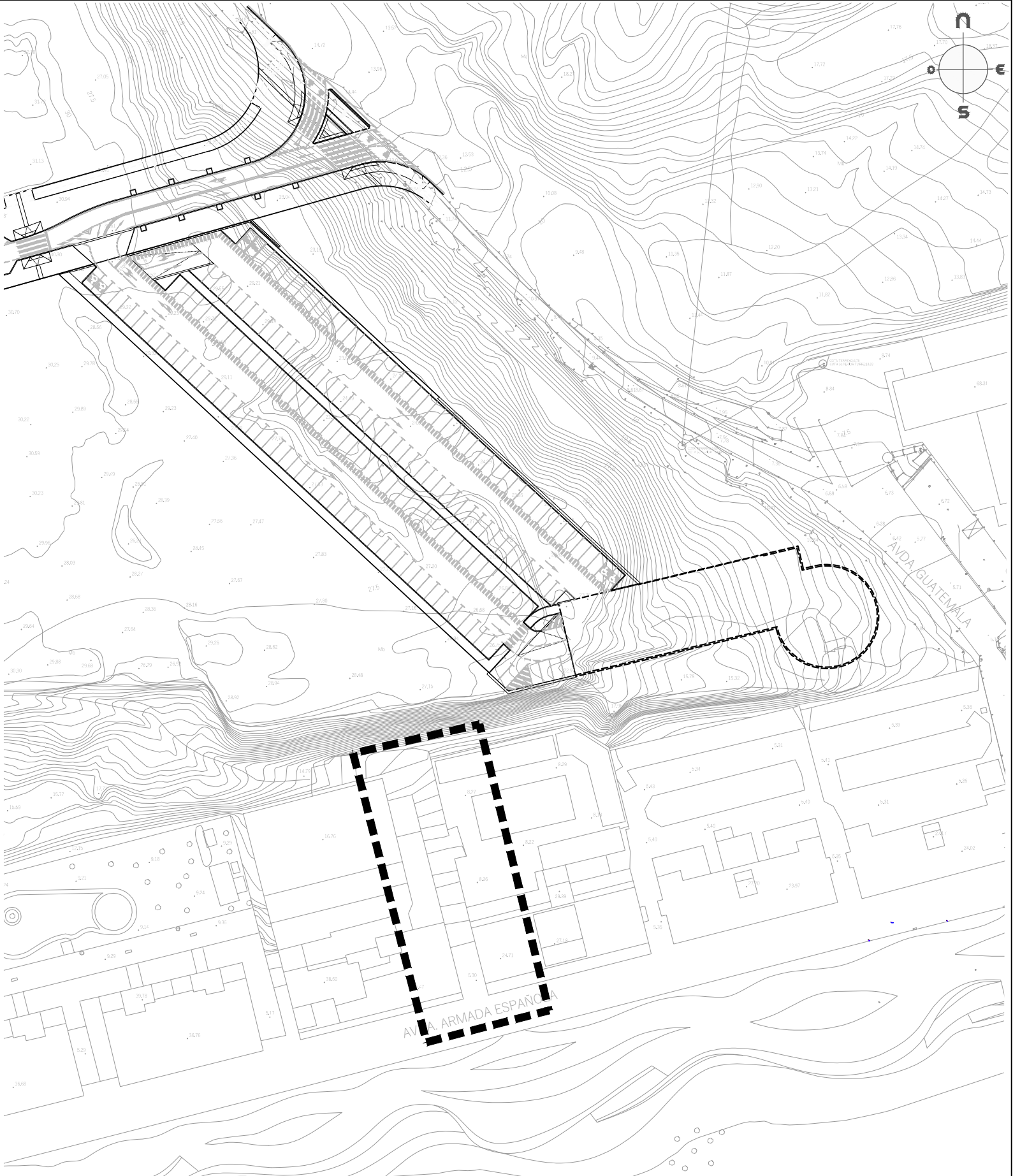
3. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1) Situación PGMOU
- 2) Catastral.
- 3) Clasificación.



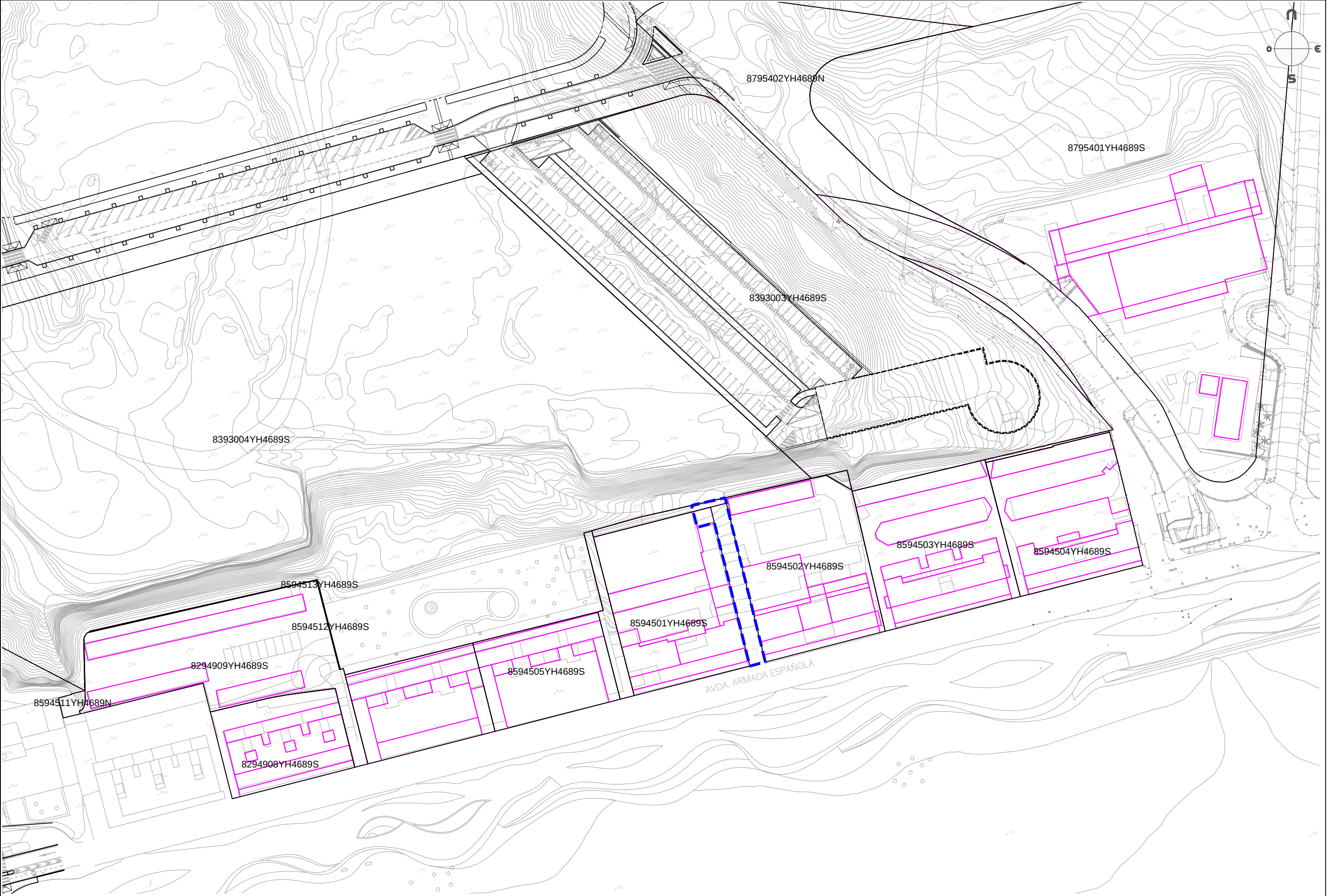
SITUACIÓN

Escala 1/10.000



Escala 1/1.000

PROMOTOR: 	PROYECTO: PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO" DEL PGOU DE BENIDORM	EL EQUIPO REDACTOR: Rafael Ballester Cecilia Abogado urbanista José Ramón García Pastor Ingeniero de Caminos	ESCALA: Indicadas	Nº EXPEDIENTE:	TÍTULO DEL PLANO: INFORMACIÓN Situación y emplazamiento	Nº DE PLANO: V. 1.1
				FECHA: DIC 2021		HOJA Nº 1 de 1



PROMOTOR: ajuntament  benidorm	PROYECTO: PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO" DEL PGOU DE BENIDORM	EL EQUIPO REDACTOR: PÉREZ SEGURA ABOGADOS  Rafael Ballester Cecilia Abogado urbanista  José Ramón García Pastor Ingeniero de Caminos
--	---	--

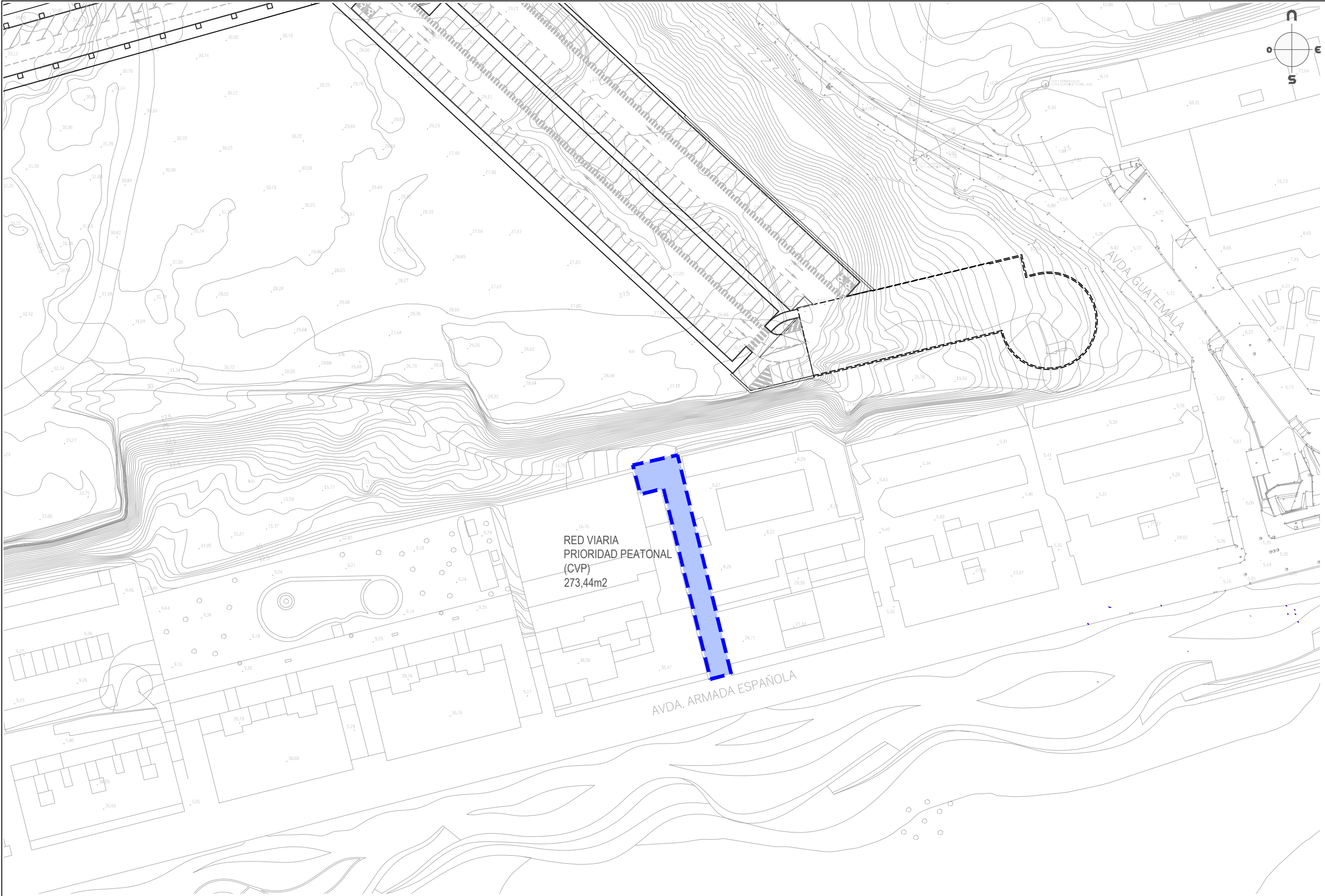
II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

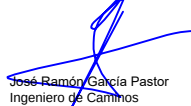
1. NORMAS URBANÍSTICAS

Resultan de aplicación las Ordenanzas particulares de la edificación y de los usos en el suelo urbano actualmente vigentes que no se ven modificadas, al tener la modificación propuesta un alcance meramente gráfico.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- Ordenación propuesta.



PROMOTOR: 	PROYECTO: PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO" DEL PGOU DE BENIDORM	EL EQUIPO REDACTOR: PÉREZ SEGURA ASOCIADOS  Rafael Ballester Cecilia Abogado urbanista  José Ramón García Pastor Ingeniero de Caminos	ESCALA: 1/750	Nº EXPEDIENTE: FECHA: DIC 2021	TÍTULO DEL PLANO: ORDENACIÓN Propuesta de apertura del vial	Nº DE PLANO: V. 0.1 HOJA Nº 1 de 1
---	--	---	-------------------------------------	---	--	---

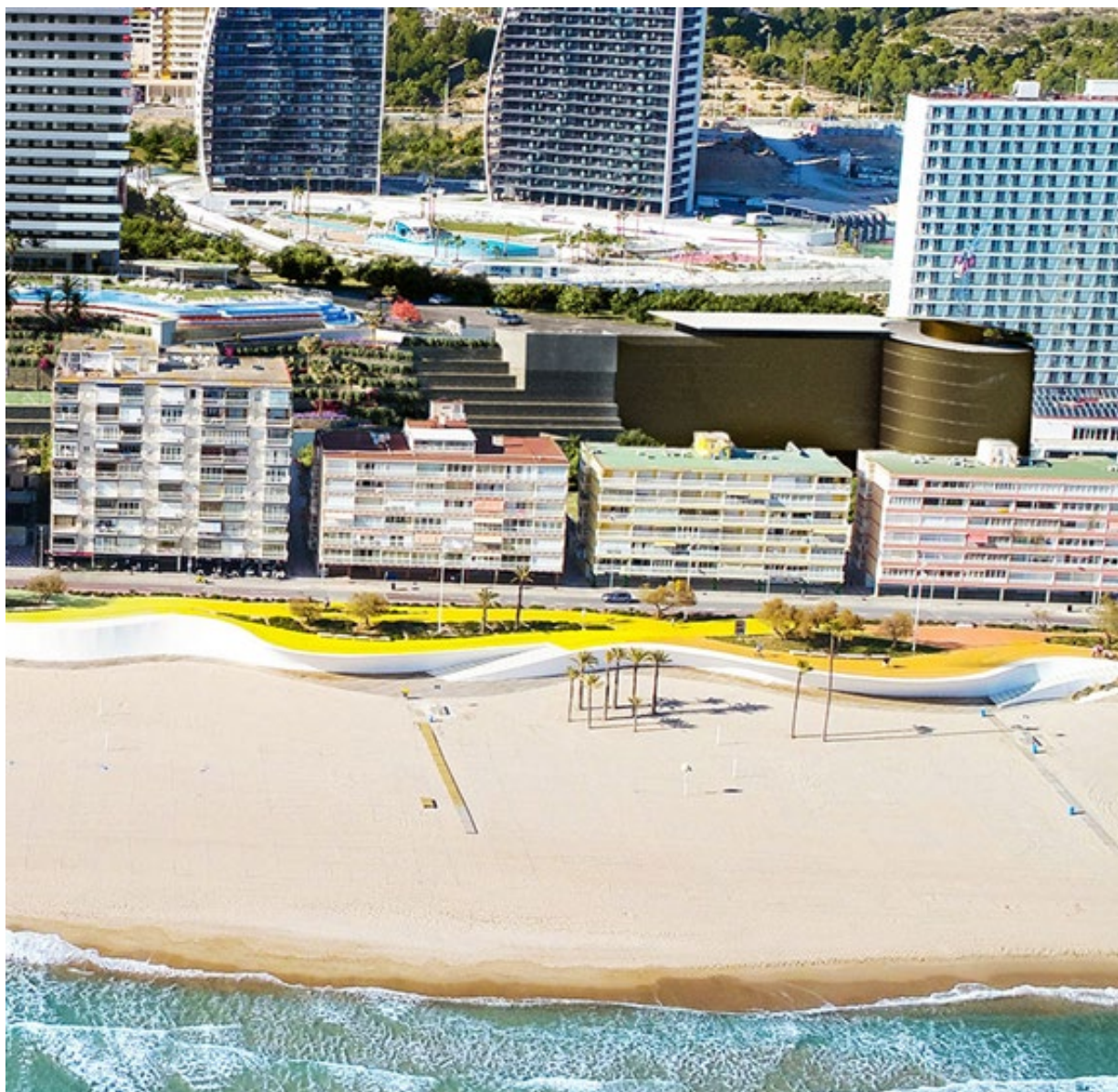
ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ANEXO Nº1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

“MONTDUVER-ACAPULCO”

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

DE BENIDORM



Benidorm (Alicante)

Promotor: AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

Fecha: junio de 2022



ÍNDICE

MEMORIA

1. Antecedentes

- 1.1 Identificación del proyecto
- 1.2 Objeto del estudio de integración paisajística
- 1.3 Marco legal
- 1.4. Metodología utilizada para la elaboración del estudio de integración paisajística.

2. Emplazamiento y ámbito de estudio

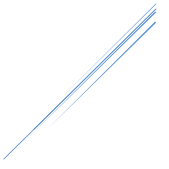
- 2.1 Emplazamiento
- 2.2 Ámbito del estudio de integración paisajística
- 2.3 Estudios o catálogos de paisaje que afectan al ámbito de estudio
- 2.4 Planes y proyectos en trámite o ejecución en el ámbito de estudio

3. Caracterización de la actividad

- 3.1 Descripción de la actuación
- 3.2 Agentes implicados
- 3.3 Definición del alcance de la actuación

4. Caracterización del paisaje

- 4.1 Organización del paisaje. Componentes principales del paisaje
- 4.2 Evolución del paisaje
- 4.3 Determinación de la cuenca visual de la actuación



5. Valoración de la integración paisajística y visual

5.1 Valoración de la integración visual

5.2 Valoración de los impactos paisajísticos y visuales

6. Medidas de integración propuestas y programa de implementación

6.1 Medidas de integración propuestas

6.2 Programa de implementación

ANÁLISIS VISUAL

- 1. Modelo 3D del ámbito de actuación y su cuenca visual.**
- 2. Perspectivas y análisis visual sin medidas de integración paisajística.**
- 3. Perspectivas y análisis visual con medidas de integración paisajística.**



1. Antecedentes

1.1. Identificación del proyecto

El presente Estudio de Integración Paisajística, acompaña como ANEXO n°1 al Plan de Reforma Interior "MONTDUVER-ACAPULCO" del PGOU de Benidorm.

El Plan de Reforma Interior-en adelante, PRI-, plantea una ordenación que tiene como finalidad el cambio de la calificación urbanística de determinados terrenos con el fin de poder proceder a la apertura de un viario de tránsito preferente peatonal que comunique el sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm con la Avenida de la Armada Española, a través de los Edificios MONTDUVER y ACAPULCO, mejorando, de este modo, la accesibilidad peatonal al paseo marítimo de Poniente.

El presente Plan de Reforma Interior es promovido por el **AYUNTAMIENTO DE BENIDORM** atendiendo a la iniciativa formulada a dicha Administración Actuante por la mercantil VILLAVIÑAS, S.L.U., con CIF B-03360021 y domicilio en Torrevieja (Alicante), Avda. de la Libertad, nº 1, sobre la base de lo establecido en los artículos 8.1 y 9.7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –en adelante, TRLSRU-, así como en el artículo 2.3.d) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje –en adelante, TRLOTUP-.

1.2 Objeto del estudio de integración paisajística

El objeto del presente documento es la redacción de un Estudio de Integración Paisajística, como parte del PRI y que permita visualizar el resultado de la ordenación en el entorno o barrio colindante al ámbito. De acuerdo con el artículo 40.3 del TRLOTUP referido a planes parciales y planes de reforma interior, deberán contener la siguiente documentación:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

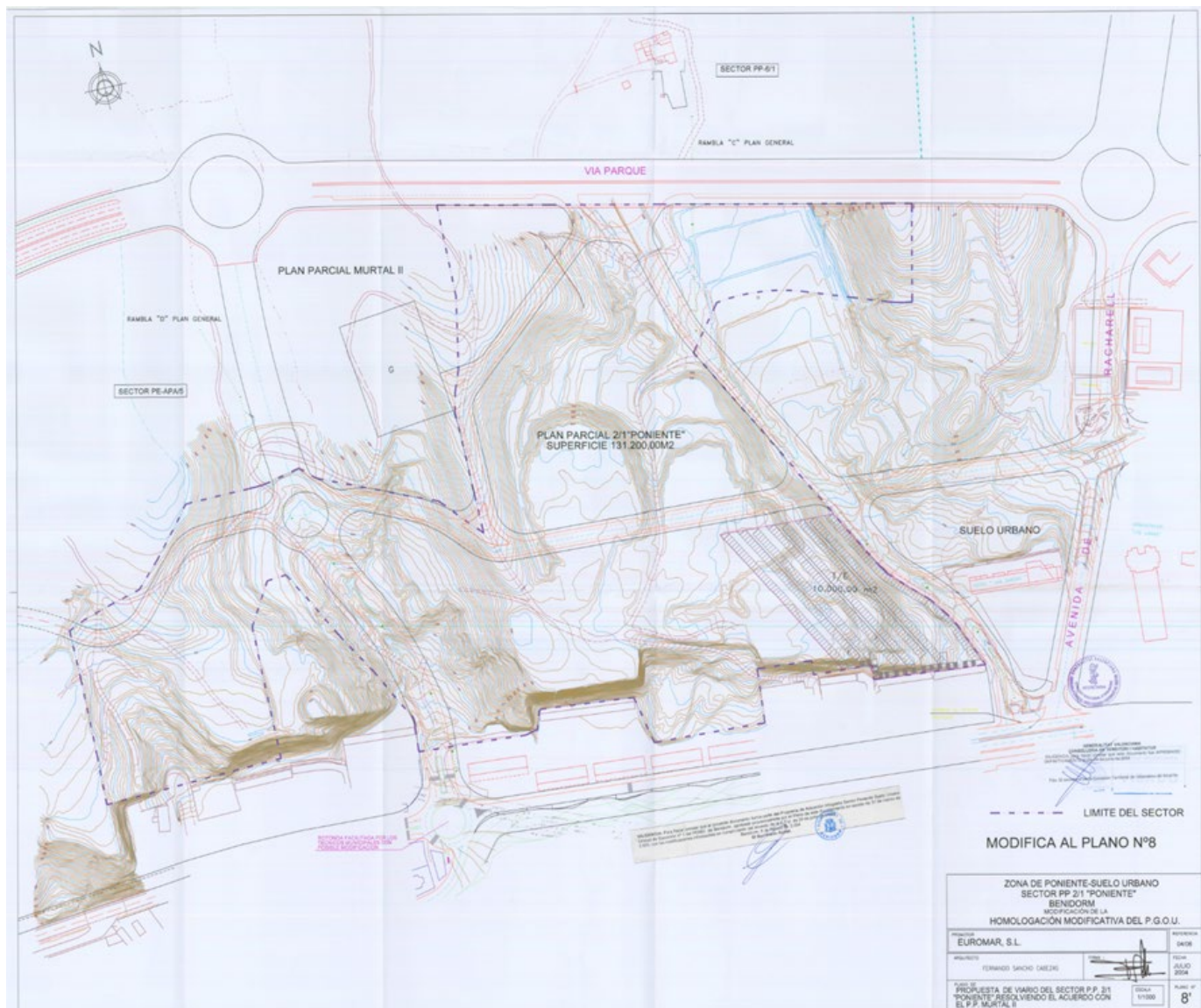
El PRI tiene la finalidad de mejorar la accesibilidad peatonal, en condiciones de seguridad, al paseo marítimo de Poniente, plantea la apertura de un viario peatonal que comunique el sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm con la Avenida de la Armada Española, a través de los Edificios MONTDUVER y ACAPULCO.

En la actualidad, se están ejecutando las obras de urbanización del sector PP 2/1 Poniente, del Plan General de Benidorm. Ese sector linda con suelo urbano consolidado por diversos edificios que conforman la fachada a la Avenida de la Armada Española/Paseo Marítimo de Poniente. El sector tiene sus principales conexiones viarias y peatonales con la Avenida de la Armada Española/Paseo Marítimo de Poniente a través de la calle Puerto Rico y Brasil, pero carece de pasos peatonales transversales a dicha avenida y paseo marítimo, siendo que entre las dos calles citadas hay casi 400 metros lineales.



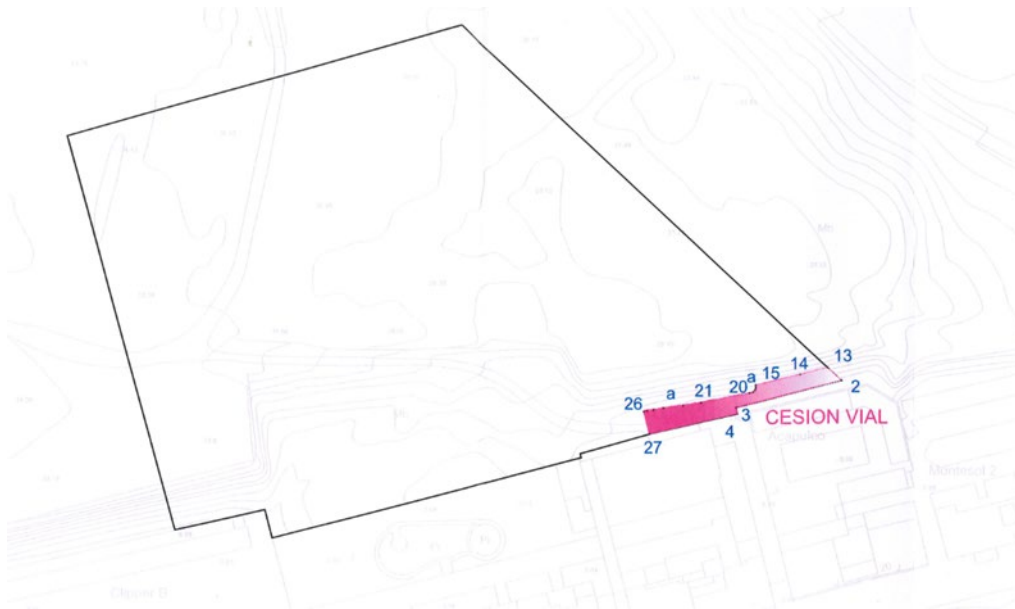
ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

ANEXO N°1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO"



Que como consecuencia de la reciente ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial 2/1 "Poniente", se ha ejecutado un edificio destinado a aparcamiento público en la parcela dotacional pública RV-TE/1 del Plan Parcial 2/1 "Poniente", el cual linda a su vez con la parcela ZE2-1B de dicho sector y con los testers de los edificios que conforman la fachada al Paseo Marítimo de Poniente. Justificado por la necesidad y oportunidad de mejorar la accesibilidad peatonal de la zona, el agente urbanizador ha **formalizado una cesión gratuita de una franja de terreno al sur de la parcela ZE2-1B, de Superficie 211,19 m² destinado a vial peatonal.**

El Borrador del Acta de Cesión firmada se aprobó por Junta de Gobierno del día 28 de marzo de 2022, del Ayuntamiento de Benidorm, expediente GE- 4/2022. En la Estipulación Segunda de dicha escritura, literalmente se otorga: SEGUNDO. - La mercantil "VILLAVIÑAS S.L.U." cede y transmite gratuitamente la finca segregada y descrita en el Expone III de esta escritura con los números 1 al Excmo. Ayuntamiento de Benidorm, en pleno dominio, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, al corriente en el pago de impuestos, con todos cuantos derechos, usos y servidumbres le correspondan o sean inherentes, con destino al dominio público o para el uso servicio público, destinadas a viario.



En virtud de dicha cesión gratuita, el tramo de calle sobre el que actúa el presente PRI queda actualmente aislado entre dos vías públicas, por lo que el PRI permite conectar ambas vías públicas entre sí, consiguiendo una apertura completa de trama urbana con viales públicos todos conectados y accesibles entre sí, lo que posibilita una accesibilidad global y la apertura de perspectivas no sólo hacia la playa, si no hacia la plaza pública a pie del aparcamiento.

Como resultado de la ordenación se mejora la seguridad, la imagen urbana y la accesibilidad global al Paseo Marítimo de Poniente por dos itinerarios peatonales, hacia y desde la plaza pública a la que se sale desde el aparcamiento, situada en el testero de los edificios de primera línea de Poniente, cuyas fachadas traseras estaban ocultas, pero que ahora van a tener mayor relevancia para la imagen y funcionalidad urbana dado que ya se ha puesto en servicio público las obras de urbanización del P.P. 2/1, concretamente mediante acta municipal firmada el lunes 13 de junio.

El ámbito de análisis visual será a escala barrio-manzana-calle dónde se ubica la calle objeto del PRI, que comprende una superficie de 273,44 m²s entre la Avenida de la Armada Española y el sector PP 2/1 "Poniente", para su mejor integración y no afección en el paisaje urbano de Benidorm, y evitar o mitigar los posibles efectos negativos.

Actualmente, el suelo cuyo cambio de clasificación se propone -ubicado entre los edificios MONTDUVER y ACAPULCO-, está destinado, principalmente, al acceso rodado a los aparcamientos de los referidos edificios, uso que podrá mantenerse con la nueva calificación propuesta -red viaria de prioridad peatonal-.





Una de las características del modelo de éxito de Benidorm es precisamente la indeterminación formal de la arquitectura como consecuencia de la flexibilidad y simplicidad de sus normas, que permite tanto la implantación y sustitución de los edificios no en la misma volumetría que la preexistente, sino en función de lo construido en su entorno, y esta diversidad, propia de la ciudad americana, prima sobre la continuidad formal de alineaciones, fachadas y perspectivas de la ciudad histórica europea, que coacciona la integración a un único movimiento, la mimesis con el entorno.

En oposición a este modelo ideal, encontramos la rigidez formal de los edificios históricos que conforman la fachada del Paseo Marítimo de Poniente, caracterizada por la continuidad formal de alineaciones, fachadas y perspectivas paralelas al mar, que coacciona cualquier posibilidad de integración de las alineaciones. La vitalidad de Benidorm se basa en que la integración queda *per se* garantizada por la acción creativa de la libertad compositiva, volumétrica y cromática. Benidorm es el paradigma de la integración, que como resultado ha creado un enorme bosque de rascacielos esbeltos y elegantes, que no se molestan entre sí, sensiblemente paralelos al mar, y que no estropean el paisaje porque su artificialidad geométrica se contrapone al mismo, y porque los espacios libres entre ellos mantienen abiertas las ventanas paisajísticas al mar.

En su virtud, uno de los objetivos más importantes del análisis visual es precisamente mantener abierta y cualificar el paisaje de la ventana paisajística al mar de la volumetría preexistente, de modo que se garantice que el Plan de Reforma Interior que acompaña el presente estudio mejore el paisaje urbano.

1.3 Marco legal

El presente documento se redacta de acuerdo con las prescripciones legislativas y normativas del Ordenamiento Jurídico y Urbanístico de rango superior. En concreto se aplica:

- Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de julio de 1.990, con correcciones ratificadas por la Corporación en sesión de 30 de octubre de 1.990.



- Modificaciones aplicables del Plan General, en particular la Modificación nº 21 Uso Dotacional Art. 117 del PGMO 1.990 de Benidorm y Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 Incentivación Hotelera, aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal de 31 de Julio de 2017.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

1.4. Metodología utilizada para la elaboración del estudio de integración paisajística.

Se define el ámbito de estudio a partir de consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, con independencia de límites administrativos. Su delimitación se basa en el concepto de cuenca visual, definida como aquella parte del territorio desde la que es notablemente visible la actuación.

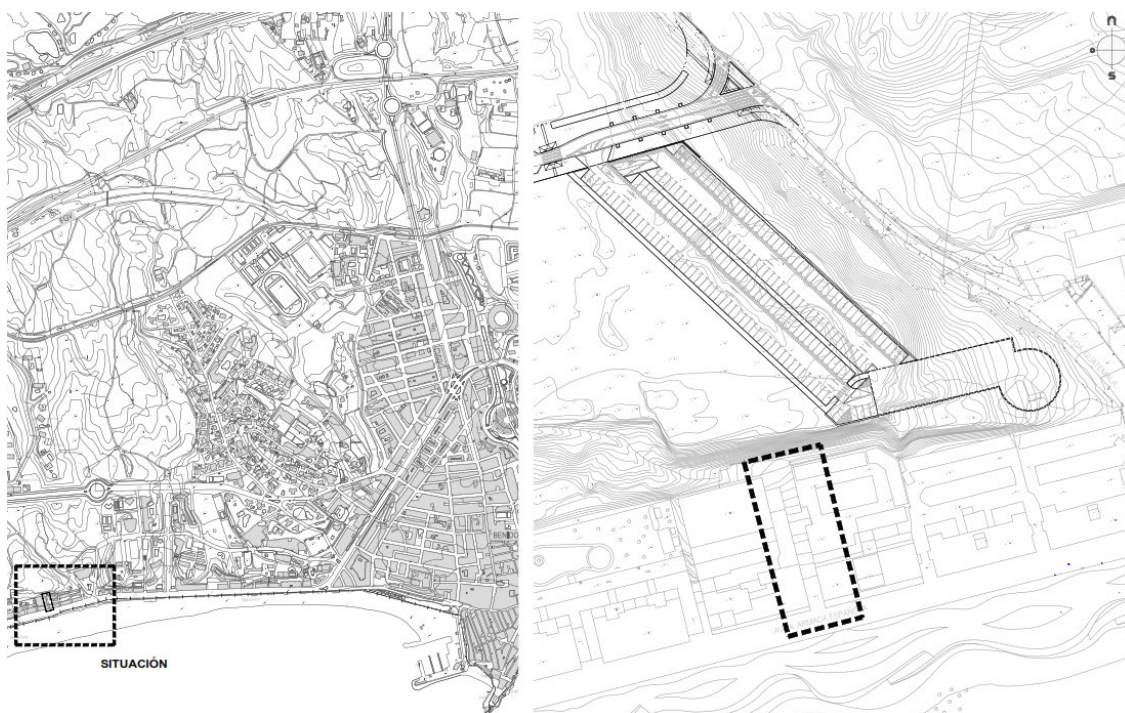
Se ha visitado la zona ámbito de estudio con la finalidad de delimitar las áreas desde las cuales la actuación será visible y desde las que no lo será. A continuación, se analiza la incidencia en el paisaje de la propuesta, comparando la solución vigente con la propuesta en el Plan de Reforma Interior.

En último lugar, se realiza una valoración cualitativa sobre la opción elegida y las medidas correctoras a contemplar para garantizar que la actuación no tenga incidencia en el paisaje urbano.

2. Emplazamiento y ámbito de estudio

2.1 Emplazamiento

El ámbito del Plan de Reforma Interior que se plantea comprende una superficie de **273,44 m²s**, situada entre la Avenida de la Armada Española y el sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm.



Localización de la actuación.

Los límites de la actuación son los siguientes:

Por el Norte: Sector PP 2/1 Poniente del PGOU de Benidorm.

Por el Sur: Avenida de la Armada Española.

Por el Este: Edificio Acapulco.

Por el Oeste: Edificio Montduver.



2.2 Ámbito del estudio de integración paisajística

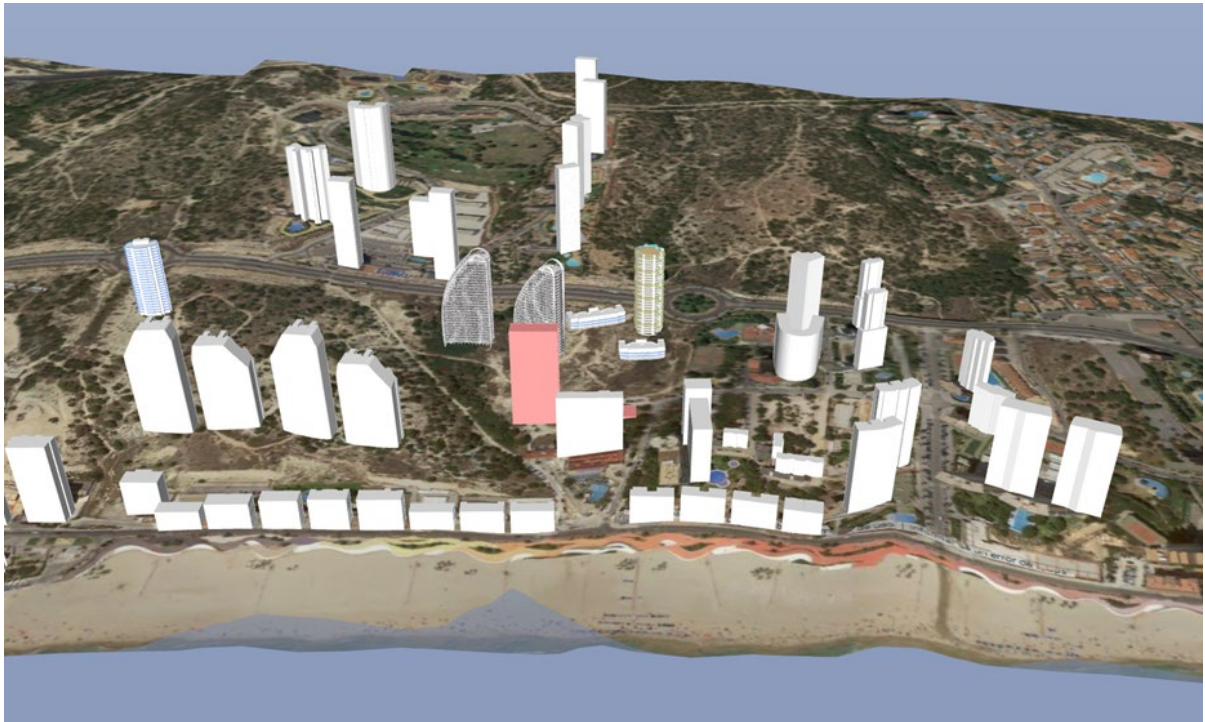
El ámbito del presente estudio coincide con el del Plan de Reforma Interior que acompaña.

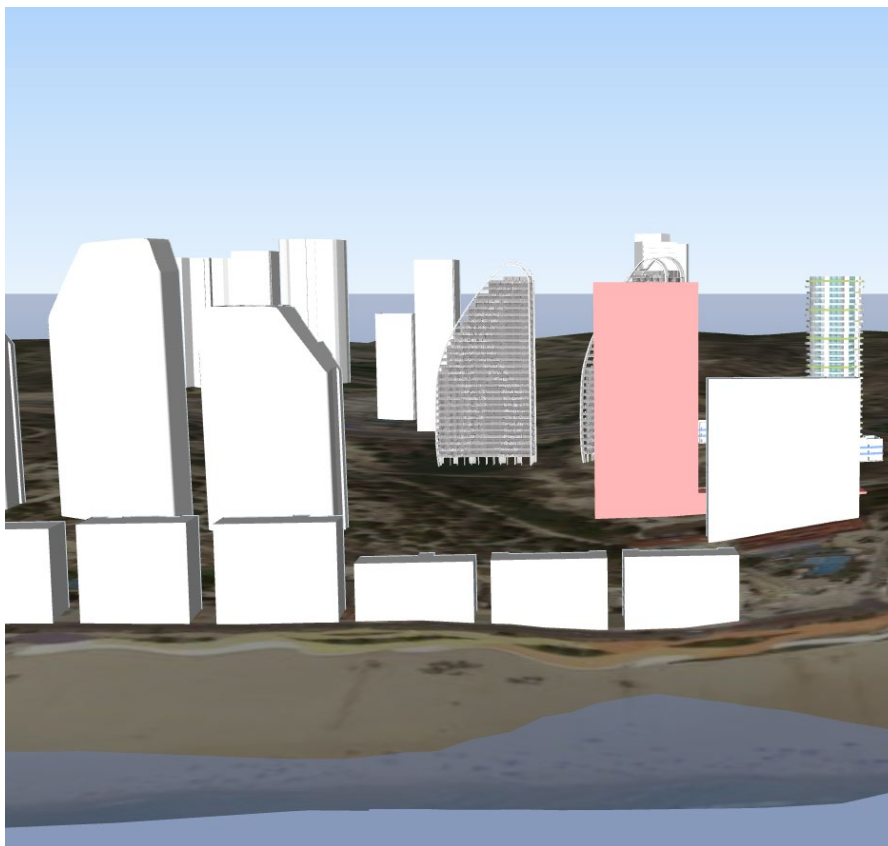
2.3 Estudios o catálogos de paisaje que afectan al ámbito de estudio

No existen estudios de paisaje en el que se incluya el ámbito de estudio.

2.4 Planes y proyectos en trámite o ejecución en el ámbito de estudio

En la manzana ZE2-1B del Plan Parcial colindante PP 2/1 existe una licencia de obra mayor concedida el 28 de septiembre de 2020 para dos torres de 280 viviendas, no obstante, como se aprecia en las imágenes siguientes, tienen una incidencia parcial puesto que no afecta a la cuenca visual del ámbito de actuación ya que se sitúan a una cota sensiblemente superior a la rasante de la calle. Por lo que las dos nuevas torres denominadas Sunset Cliff no cierran de ningún modo perspectivas visuales hacia el mar en la orientación desde ningún punto de observación de la calle.





Asimismo, conforme al acuerdo adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal, en sesión ordinaria celebrada el 15 de junio de 2022, en la que se acuerda: EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MONTDUVER-ACAPULCO, se indica en su página 5 respecto al paisaje lo siguiente;

- *"Respecto al paisaje, las obras de urbanización y de edificación del sector PP2/1, tanto públicas como privadas se han coordinado por el Agente Urbanizador con un resultado correcto, la utilización de elementos de contención del terreno con "gaviones" de piedra de la misma procedencia, siendo correcta la integración paisajística alcanzada, al unificar la solución constructiva de diferentes expedientes administrativos, por lo que la ejecución del viario no requiere formalmente estudio de integración paisajística, ya que mantendrá las actuales rasantes, siendo su importancia irrelevante, frente a los alzados de los muros de contención, o las escalinatas de la zona cedida (GE-04/2022)."*



3. Caracterización de la actividad

3.1 Descripción de la actuación

Plan de Reforma Interior terreno entre los edificios "Montduver" y "Acapulco", en la Avenida Armada Española que tiene como finalidad el cambio de la calificación urbanística de determinados terrenos con el fin de poder proceder a la apertura de un viario de tránsito preferente peatonal que comunique el sector P.P. 2/1 "Poniente" con la Avenida de la Armada Española, a través ambos edificios, mejorando, de este modo, la accesibilidad peatonal al Paseo Marítimo de Poniente

3.2 Agentes implicados

A iniciativa de la mercantil "VILLAVIÑAS, S.L" con CIF N° B-03457462 se ha presentado en fecha 25 de enero de 2022 (REGING-1135) solicitud de inicio de procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, del Plan de Reforma Interior terreno entre los edificios "Montduver" y "Acapulco".

3.3 Definición del alcance de la actuación

Podrá afectar al paisaje:

- las disposiciones normativas contenidas en el plan de reforma interior que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones.
- las disposiciones normativas contenidas en el plan de reforma interior que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos del ámbito afectado.



4. Caracterización del paisaje

Según el art. 6.1 de la LOTUP:

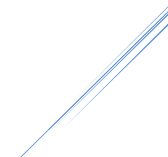
Artículo 6. El paisaje: definición, objetivos e instrumentos.

1. Paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.

4.1 Organización del paisaje. Componentes principales del paisaje

Una de las características de las componentes del paisaje urbano de Benidorm, comúnmente conocido como el Skyline, tiene su origen en la propia esencia de su modelo urbano, caso de éxito en el mundo, el cual no confunde dos conceptos absolutamente diferentes ALTURA y DENSIDAD. Tal es así que la densidad (m² de techo por superficie de suelo y por tanto capacidad de albergar viviendas y habitantes), se multiplica por cinco el Casco Antiguo respecto al permitido en el ensanche de Levante y más aún en Poniente, en el que un mismo edificio que en Levante, requiere un 30% más de solar.

Esto significa que este sistema de edificar en altura libera suelo para espacios libres, jardines, piscinas, aparcamientos, mejora la ventilación el soleamiento y la intimidad de las viviendas, al distanciar los edificios unos de los otros, las torres no se molestan y comparten ventanas paisajísticas, en las que los rascacielos se convierten en el marco perfecto del arte del paisaje costero. Por tanto, el ensanche de Levante, menos aún la ordenación de Poniente, nunca se podría adjetivar como denso pues apenas levantaría una planta si pudiésemos ocupar el 100% de los solares.



4.2 Evolución del paisaje

El ámbito donde se encuentra el PRI es el suelo urbano poniente de 273,44 m² entre los edificios "Montdúver" y "Acapulco" sitos en la Avenida Armada Española, para apertura de viario de tránsito preferentemente peatonal que comunique el Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente" con la Avenida de la Armada Española, a través ambos edificios, modificando la calificación del suelo que pasará de tener la consideración de Conservación de la Edificación, Grado b (CE-b) a tener asignada la calificación de suelo dotacional con destino a red viaria perteneciente a la red secundaria de dotaciones públicas (SCVP), **sin afectar a ambas edificaciones existentes y compatible con el destino actual de acceso a los aparcamientos de ambos edificios, mejorando de este modo la accesibilidad** peatonal al Paseo Marítimo de Poniente, aumentando con ello los itinerarios peatonales de acceso a la playa y a los aparcamientos públicos y privados.

Actualmente todo el paisaje urbano de esa zona de Poniente está en plena transformación y evolución. Tanto por los rascacielos privados denominados "Sunset Waves y Cliff", como por el aparcamiento mirador público construidos en la propia zona, que desde su concepción, estos edificios han aspirado a convertirse en un hito paisajístico de Benidorm, por su arquitectura, **unos en forma de vela y farallón marino, y el otro de baluarte conectado con la iconografía histórica de la costa, jalonada por las torres defensivas de L'Aguiló y Punta del Cavall.** Todos ellos se convierten en elementos icónicos y diferenciadores del skyline de la capital turística del Mediterráneo. A todo ello se le sumará el PRI Hotelero de Poseidón justo al lado del ámbito, en concreto en frente del cilindro exento del aparcamiento mirador.

ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

ANEXO N°1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO"



Imagen del Beachfront del nuevo paisaje urbano del ámbito.

ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

ANEXO N°1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO"



Detalle del Beachfront entre edificio Montduver y Acapulco.



Infografía del nuevo paisaje creado desde los testeros de los edificios y la integración paisajística conseguida por los gaviones ajardinados, recreación de los históricos jardines colgantes de Babilonia.

ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

ANEXO N°1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO"



Imágenes del aparcamiento mirador, recreando castillo con torre a modo de baluartes defensivos históricos de la costa levantina.



4.3 Determinación de la cuenca visual de la actuación

De acuerdo con el anexo II de la LOTUP, en relación con el contenido de los estudios de integración paisajística, en su apartado c.2 define el concepto de cuenca visual:

c.2) Se entenderá como cuenca visual de la actuación el territorio desde el cual ésta es visible, hasta una distancia máxima de 3.000 m, salvo excepción justificada por las características del territorio o si se trata de preservar vistas que afecten a recorridos escénicos o puntos singulares. Para su determinación serán de aplicación las técnicas a las que se refiere el apartado c) del anexo I.

La calle se encuentra situada en un entorno urbano donde el paisaje lo dominan los rascacielos residenciales con tipología de edificación abierta. La actuación NO es visible en el conjunto del bosque de rascacielos esbeltos de la playa de Poniente de Benidorm, que conforma una unidad de paisaje urbana, homogénea, propia y singular. En este caso ningún árbol impide ver el bosque, pues el todo es más que la suma de la individualidad de sus componentes.

5. Valoración de la integración paisajística y visual

De acuerdo con la LOTUP, la valoración de la integración paisajística analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodarse a los cambios producidos por la actuación sin perder su valor paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

5.1 Valoración de la integración visual

La valoración de la integración visual de una actuación analiza y valora los cambios en la composición de vistas hacia el paisaje como resultado de la actuación que se pretende, de la respuesta de la población a esos cambios y de los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente.

Para ello, aplicando los criterios establecidos en el apartado 04B de la Guía metodológica para redacción de Estudios de Integración Paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora en qué grado se modifica la escena del ámbito de actuación considerando la afección que ésta supone sobre los siguientes aspectos a escala de barrio:

- Volumen, escala, altura: la modificación propuesta no supone un cambio en volumen, escala y altura.
- Textura: no se modifican parámetros urbanísticos que afecten a la textura de los edificios.
- Cromatismo: igual que para las texturas.
- Ocultación: no se producirá ocultación de ningún elemento singular.

Asimismo, en su escala de calle, conforme al acuerdo adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal, en sesión ordinaria celebrada el 15 de junio de 2022, en la que se acuerda: EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR MONTDUVER-ACAPULCO, se indica en su página 5 respecto al paisaje lo siguiente;

- *"Respecto al paisaje, las obras de urbanización y de edificación del sector PP2/1, tanto públicas como privadas se han coordinado por el Agente Urbanizador con un resultado correcto, la utilización de elementos de contención del terreno con "gaviones" de piedra de la misma procedencia, siendo correcta la integración paisajística alcanzada, al unificar la solución constructiva de diferentes expedientes administrativos, por lo que la ejecución del viario no requiere formalmente estudio de integración paisajística, ya que mantendrá las actuales rasantes, siendo su importancia irrelevante, frente a los alzados de los muros de contención, o las escalinatas de la zona cedida (GE-04/2022)."*



5.2 Valoración de los impactos paisajísticos y visuales

Identificación de los Impactos paisajísticos y visuales: Aplicando los criterios establecidos en el apartado 04A de la Guía metodológica para redacción de Estudios de Integración Paisajística de la Generalitat Valenciana, se valora la adecuación de la actuación respecto de la estructura paisajística del territorio considerando la afección que ésta supone sobre sus aspectos. Uno de los objetivos más importantes del análisis visual y clave para su integración, es precisamente mantener y mejorar la abierta la ventana paisajística al mar entre las volumetrías preexistentes, respecto a sí misma, evaluando los edificios que tiene delante y al lado, como los que tiene detrás, de modo que se garantice que el Plan de Reforma Interior que acompaña el presente estudio mejore el paisaje urbano.

Para la evaluación de la integración paisajística se ha realizado un análisis visual de un modelo 3D de la evolución del paisaje actual incorporando los edificios construidos públicos y privados antes referidos y contextualizados formalmente, y dado que la perspectiva abierta al mar se mantiene y está enmarcada por la volumetría existente, como dijo Le Corbusier "La naturaleza se hace paisaje cuando el hombre la enmarca". Siendo ésta la principal ventana al mar con valor paisajístico a mantener, además de la propia cualificación del paisaje urbano degradado de los testeros de los edificios preexistentes, como consecuencia de la integración paisajística de los muros de gaviones ajardinados que salvan estética y funcionalmente el desnivel entre fachadas urbanas, **se propone dar continuidad horizontal a la textura y al cromatismo que componen el nuevo itinerario que forma el espacio público conectado entre el aparcamiento mirador y el paseo marítimo de Poniente, caracterizado por el color amarillo de sombras y luces doradas.**

En resumen, cumpliendo las medidas de integración propuestas en el siguiente apartado, se garantiza la integración y percepción paisajística del continuo vertical y horizontal, y por tanto la intervención propuesta por el PRI no solo no tiene incidencia en el paisaje urbano que nos ocupa, si no que por el contrario, lo mejora, potenciando los factores naturales y humanos que destacan y que hacen que este paisaje urbano tenga una imagen particular y una identidad que crea un sentimiento de pertenencia.



En definitiva, concluimos que:

- Modo en el que la intervención se adapta a la organización del paisaje: La organización del paisaje no se ve alterada, mantiene el compromiso con el modelo.
- Alteraciones sobre los componentes principales del paisaje: No se producen alteraciones, se mejora su percepción visual.
- Afección sobre las áreas del territorio especialmente frágiles: no existen.

No se prevé que el patrón que define el carácter del lugar se vea alterado, se refuerza su carácter identitario.



6. Medidas de integración propuestas y programa de implementación

6.1 Medidas de integración propuestas

Se propone dar continuidad horizontal a la textura y al cromatismo que componen el nuevo itinerario que forma el espacio público conectado entre el aparcamiento mirador y el paseo marítimo de Poniente, caracterizado por el color amarillo de sombras y luces doradas. Conforme a la Resolución SEGUNDO, apartado 2 del Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable:

"3. La ejecución del viario no requiere formalmente estudio de integración paisajística"

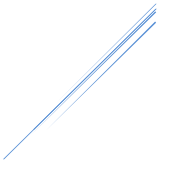
No obstante, el proyecto de ejecución del viario atenderá a esta medida de integración paisajística como parte de la propia solución constructiva de la pavimentación a desarrollar en el propio proyecto de ejecución.

6.2 Programa de implementación

No procede establecer una programación temporal y económica para implementación de las medidas de integración paisajística. Asimismo, por tratarse de un instrumento de ordenación urbanística, su efecto y ejecutividad se encuentra fijado, normativamente, en *el propio Plan* y, en su defecto, en la legislación territorial y urbanística.

Benidorm, junio de 2022

El Ingeniero de Caminos

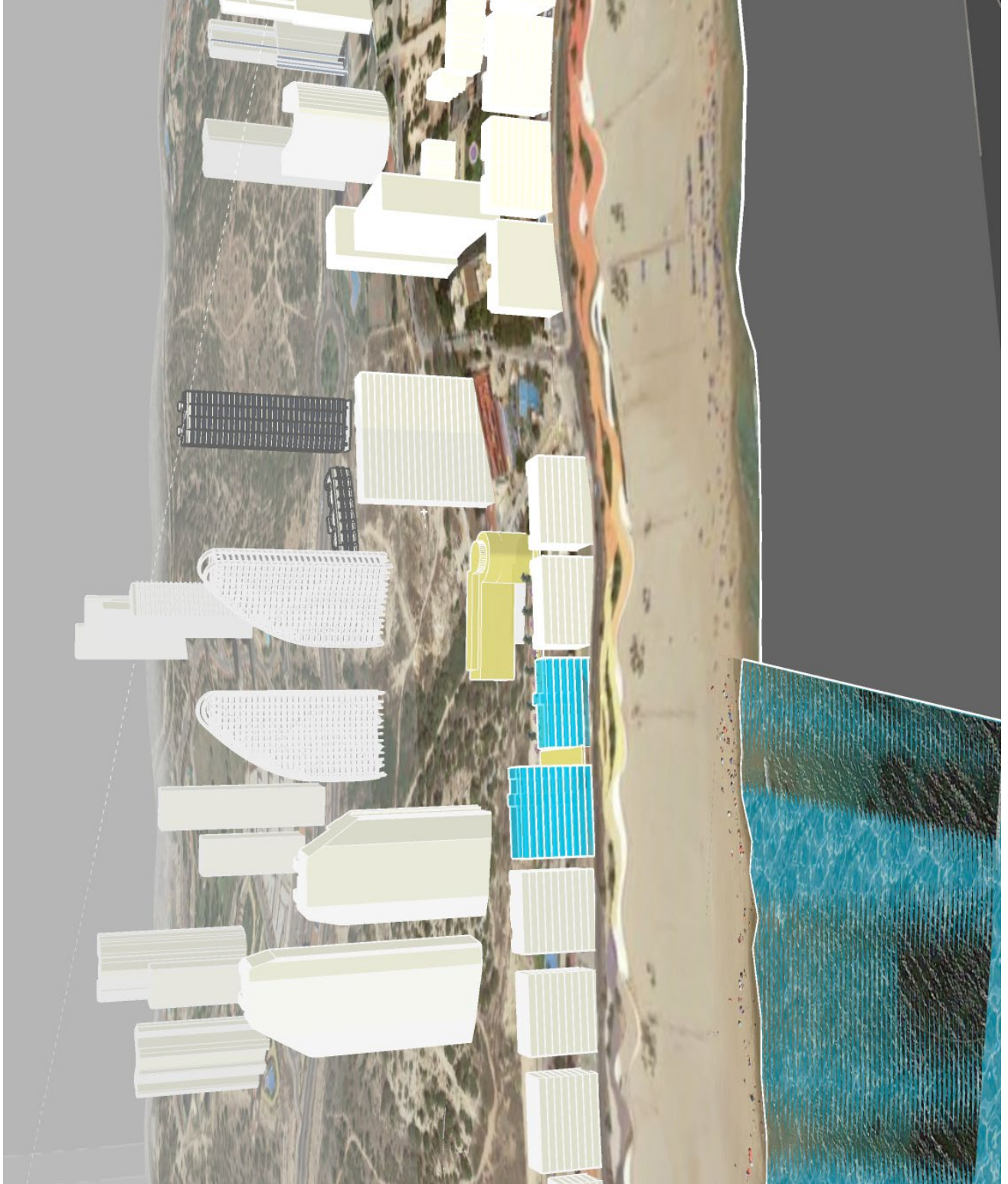


ANÁLISIS VISUAL

- 1. Modelo 3D del ámbito de actuación y su cuenca visual.**
- 2. Perspectivas y análisis visual sin medidas de integración paisajística.**
- 3. Perspectivas y análisis visual con medidas de integración paisajística.**

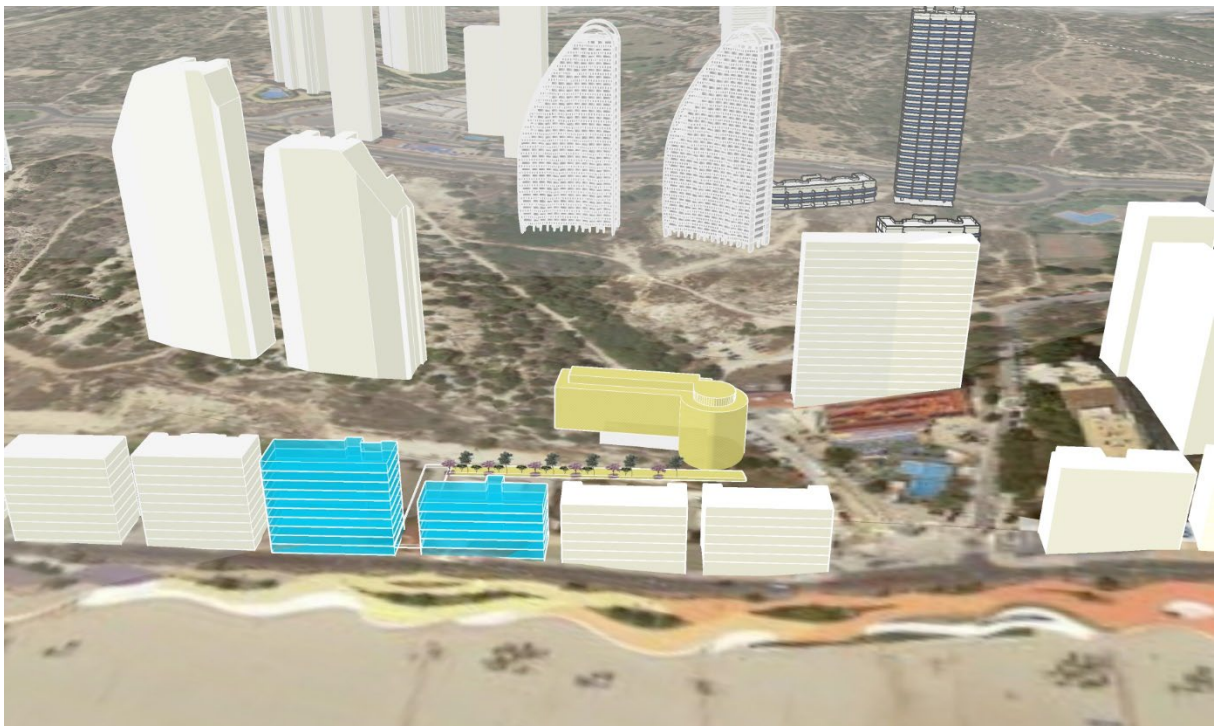
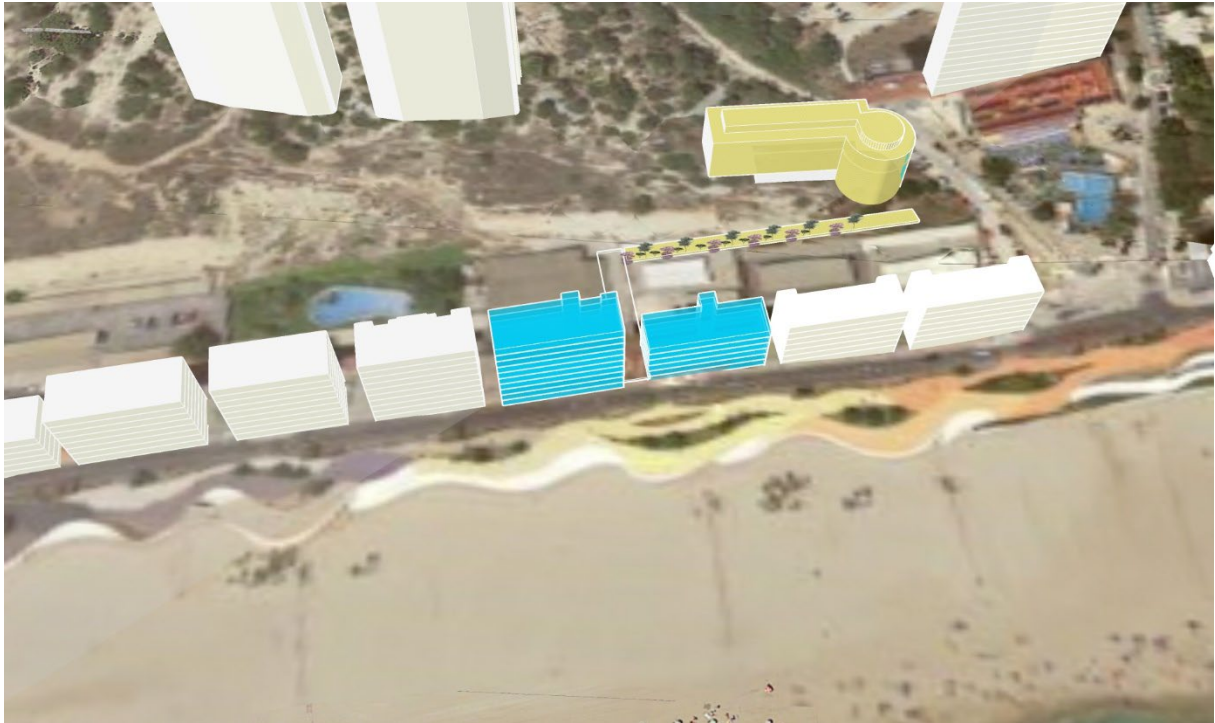
ANÁLISIS VISUAL

1. Modelo 3D del ámbito de actuación y su cuenca visual.



ANÁLISIS VISUAL

2. Perspectivas y análisis visual sin medidas de integración paisajística.



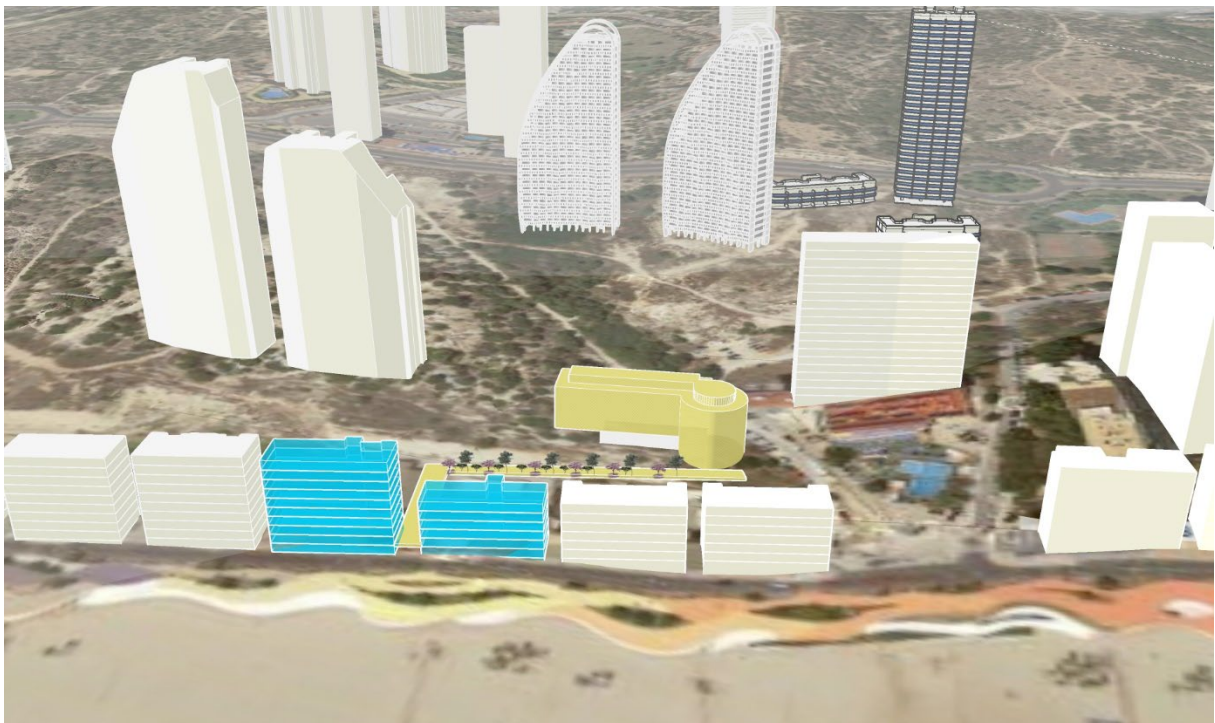
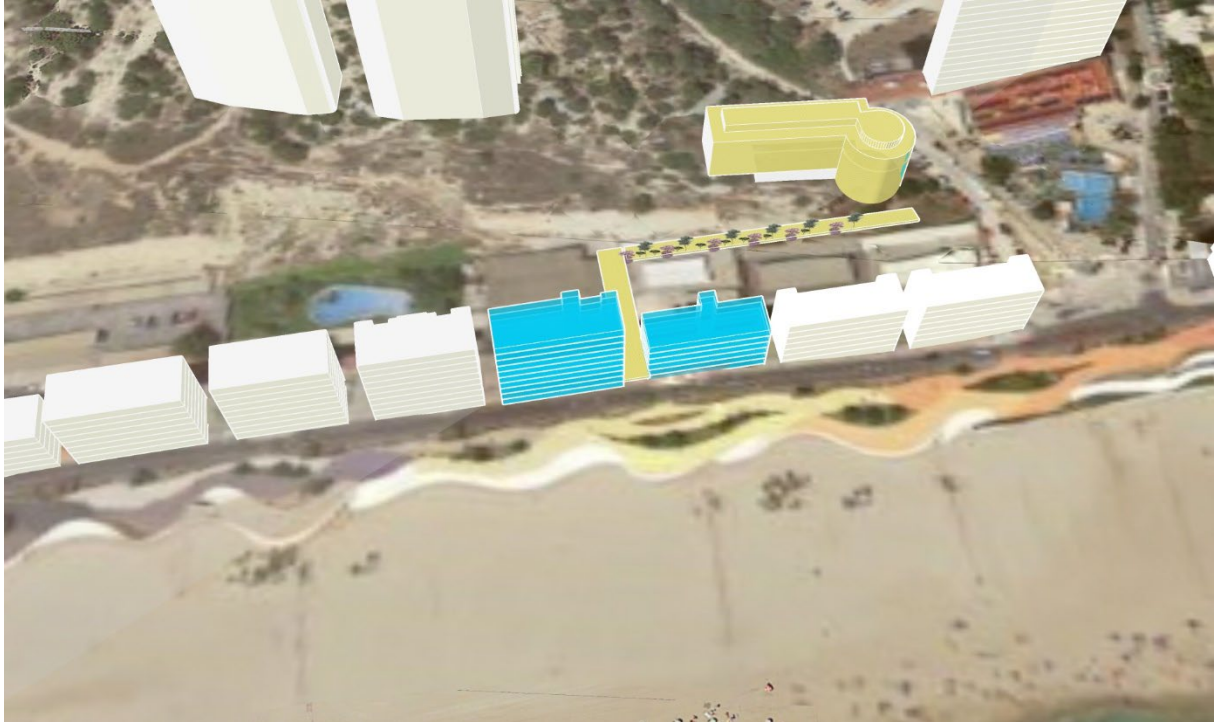
ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

ANEXO N°1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO"



ANÁLISIS VISUAL

3. Perspectivas y análisis visual con medidas de integración paisajística.



ESTUDIO INTEGRACIÓN PAISAÍSTICA

ANEXO N°1 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR "MONTDUVER-ACAPULCO"

