



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO BENIDORM

3401 APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA VERSIÓN FINAL DEL SECTOR PLAN PARCIAL 1/1 ENSANCHE DE LEVANTE DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE BENIDORM

ANUNCIO

Aprobación definitiva de la Versión Final del Sector Plan Parcial 1/1 Ensanche de Levante del Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm (Expediente nº 12584/2018).

De conformidad con lo establecido en el artículo 57.7 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se publica el presente anuncio de aprobación definitiva de la *Versión Final del Sector Plan Parcial 1/1 Ensanche de Levante del Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm*, para general conocimiento y a los efectos de su entrada en vigor, incluyendo los siguientes documentos:

a) Propuesta de la Concejala-Delegada de Urbanismo aprobada por acuerdo del Pleno Municipal adoptado en sesión de fecha 27 de marzo de 2024, de aprobación definitiva de la *Versión Final del Sector Plan Parcial 1/1 Ensanche de Levante del Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm*, y la puesta a disposición al público de su contenido íntegro en la dirección de la página web: www.benidorm.org.areasmunicipales.urbanismo.administraciónurbanística.plan-eamientoygestión:

“LOURDES CASELLES DOMENECH, CONCEJALA-DELEGADA DE URBANISMO, TIENE EL HONOR DE ELEVAR A LA CONSIDERACION DEL PLENO MUNICIPAL LA SIGUIENTE PROPUESTA

La Agrupación de Interés Urbanístico del Sector PP 1/1 Armanello presentó solicitud de inicio de procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica por



el procedimiento ordinario, en cumplimiento de la resolución adoptada por la Alcaldía el 3 de enero de 2018, de admitir a trámite la iniciativa de un programa de actuación integrada para la gestión indirecta por los propietarios del referido Sector de Suelo Urbanizable previsto en el Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm 1990.

Por Decreto de la Alcaldía de 12 de julio de 2018, se resuelve remitir al Servicio Territorial de Urbanismo la solicitud de elevar a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, el documento inicial estratégico y avance de planeamiento del Plan Parcial 1/1 "Armanello fechado Julio-2017 y formulado por AIU, tramitado bajo el expediente PL-8/2018.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en su calidad de órgano ambiental competente para emitir los documentos sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico previsto en la legislación urbanística valenciana, en sesión de 28 de febrero de 2019 acuerda emitir Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del Plan Parcial 1/1 Armanello de Benidorm, debiendo recogerse las consideraciones efectuadas en el mismo en la elaboración de la Versión Preliminar del Plan.

Remitido a la AIU el documento del Alcance, mediante instancia presentada por la AIU de fecha 26 de septiembre de 2019, se formula la Versión Preliminar del Plan Parcial Sector 1/1 "Ensanche de Levante", comprensiva de los documentos y anexos reglamentarios, ajustada a las previsiones legales, al documento de Alcance, y a las Bases de Programación establecidas por el Ayuntamiento.

Comprobado por los Técnicos Municipales que la documentación elaborada y presentada por la AIU cumple con los requisitos reglamentarios previstos en la legislación urbanística valenciana, por Resolución Nº 1610/2020 de 22 de abril de 2020, se acuerda por el Ayuntamiento, - como órgano promotor -, someter a información pública y al trámite de participación pública y consultas, la Versión Preliminar del Plan Parcial 1/1 "Ensanche de Levante, por un periodo días, a los efectos de la emisión de informes por las administraciones públicas afectadas y por las empresas suministradoras de servicios esenciales, así como para la presentación de alegaciones por el público interesado y los titulares de derechos incluidos en el sector.

El anuncio se publica en el DOGV Nº 8845 de 29 de junio de 2020, y en el Diario Información de Alicante de 6 de junio de 2020, y se remiten oficios a las Administraciones Públicas afectadas, empresas suministradoras de servicios, público interesado, asociaciones vecinales y empresariales, consejos municipales, y titulares de derechos afectados.

Cumplimentado el plazo de información pública, por Resolución Nº 655 de 19 de febrero de 2021 se remite el expediente a la AIU, a los efectos de la elaboración de



una nueva versión preliminar que recoja el resultado de la información pública. La AIU presenta documento refundido, nueva Versión Preliminar y Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del Plan Parcial 1/1, fechado abril-2021, para su tramitación reglamentaria.

La referida resolución acuerda asimismo solicitar a la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental prórroga de la vigencia del Documento de Alcance, por un plazo adicional de dos años más, para la remisión de la documentación referida. La ampliación del plazo de vigencia del Documento de Alcance se concede por el órgano ambiental por otros dos años, hasta el 26 de mayo de 2023.

Habida cuenta de las modificaciones introducidas en el documento ambiental derivadas de la fase de información pública, por Resolución Nº 2342/2021 de 8 de junio de 2021 se resuelve someter a información pública adicional de veinte días, la Versión Preliminar el Plan Parcial fechada Abril-2021, que culmina, a la vista de los nuevos informes sectoriales y alegaciones formuladas, con la Versión Final del Plan Parcial 1/1 "Ensanche de Levante" presentado por la AIU el 13 de diciembre de 2021 (REGING-18451-18456), y fechada Diciembre-2021, a los efectos de su aprobación provisional por el Pleno Municipal y su remisión a la conselleria competente en la materia como órgano ambiental para la formulación, en su caso, de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE).

Subsanados diversos informes sectoriales extemporáneos emitidos por las administraciones públicas, y subsanadas las deficiencias detectadas por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica, y completando el expediente mediante acuerdos del Pleno Municipal adoptados en fechas 28 de febrero de 2022 y 25 de abril de 2022, se remite al órgano ambiental la documentación subsanada a los efectos de la emisión de la DATE.

Disponiendo el órgano ambiental de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental y territorial estratégica, la Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 25 de mayo de 2023, emite la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica del Plan Parcial 1/1 ENSANCHE DE LEVANTE (antes Armanello), encartada en el expediente 048-2018EAE, una vez analizado cómo se han integrado en el instrumento urbanístico los aspectos ambientales, funcionales y territoriales, así como el Documento de Alcance, el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y el resultado de las consultas e información al público.

Notificada la DATE al Ayuntamiento como órgano promotor y sustantivo del procedimiento ambiental, y cumplimentadas las determinaciones finales y recomendaciones contenidas en la misma, se formula por la AIU la Versión Final del Plan Parcial 1/1 "Ensanche de Levante", fechada Noviembre 2023, para la finalización del procedimiento ordinario de evaluación ambiental del documento.



En consecuencia, procede que por el Ayuntamiento de Benidorm como órgano sustantivo, se proceda a la aprobación definitiva de la Versión Final, y vistos los informes emitidos por el Arquitecto Municipal de fecha 8 de febrero de 2023, por la Jefatura de Ingeniería de fecha 20 de marzo de 2024 y por la Técnico Superior en Asuntos Jurídicos Municipal de fecha 20 de marzo de 2024, la Concejal-Delegada que suscribe eleva al Pleno Municipal, como órgano competente de conformidad con lo establecido en el artículo 22.1.c) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, propuesta de acuerdo que contenga los siguientes extremos:

PRIMERO: Aprobar definitivamente Versión Final del Sector Plan Parcial 1/1 "Ensanche de Levante" del Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm 1990, fechada NOVIEMBRE 2023, texto refundido presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector PP 1/1 Armanello mediante instancia de 30-11-2023, RGE nº 43689/2023, complementada por instancia de 30-11-2023 RGE nº 43835/2023 comprensiva de la siguiente documentación:

- *Versión Final. Resumen no técnico.*
- *Memoria Informativa y Justificativa. Normas Urbanísticas.*
- *Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.*
- *Anexo nº 2. Estudio de Demanda de Recursos Hídricos.*
- *Anexo nº 3. Estudio de Integración Paisajística.*
- *Anexo nº 4. Estudio de Inundabilidad.*
- *Anexo nº 5. Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible.*
- *Anexo nº 6. Estudio Acústico.*
- *Anexo nº 7. Memoria de Viabilidad Económica.*
- *Anexo nº 8. Memoria de Sostenibilidad Económica.*
- *Anexo nº 9. Informe de Evaluación de Impacto de Género.*
- *Anexo nº 10. Plan de Participación Pública.*
- *Anexo Justificativo: Reserva de suelo dotacional escolar. Expte: 4/03/20/021.*
- *Anexo nº 12. Impacto Patrimonial Arqueológico.*
- *PLANOS DE INFORMACION. I-01 a I-11.*
- *PLANOS DE ORDENACION: 0-01 a 0-11*

SEGUNDO: Publicar mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, el acuerdo de aprobación definitiva del plan urbanístico, que deberá incluir, además de las normas urbanísticas del plan, los siguientes documentos: a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan aprobado y una referencia a la dirección de la página web en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan

(www.benidorm.org.areasmunicipales.urbanismo.administraciónurbanística.planeamientoygestión).

b) La declaración ambiental y territorial estratégica (expediente 048-218-EAE) c) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan (apartado "NOVENO" del



informe del Arquitecto Municipal de 08-02-2024). El plan aprobado entrará en vigor a los quince días de su publicación.

TERCERO: Requerir a la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector PP 1/1 Armanello, para que realice los informes de seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan que verifiquen el cumplimiento de las previsiones y objetivos de plan, de acuerdo con los indicadores recogidos en el mismo, cada dos años, y los eleve al órgano ambiental, acreditándolo en el expediente municipal (N.Ref. Nº 12584/2018)

CUARTO: En la fase de Proyecto de Urbanización se podrán analizar nuevamente las hipótesis de las demandas de tráfico, y la canalización del Barrando del Derramador, conforme al informe emitido por el Arquitecto Municipal de 08-02-2024 (apartado "OCTAVO").

QUINTO: Notificar el acuerdo a los interesados en el expediente que se personaron en el mismo y formularon alegaciones durante el periodo de información al público, en los domicilios que constan en el expediente.

SEXTO: Notificar el acuerdo adoptado a la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector PP 1/1 Armanello en el domicilio que consta en el expediente a tales efectos, debiendo dar traslado literal junto con la resolución de los informes técnicos y jurídico emitidos.

SÉPTIMO: Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición, ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente a la notificación de la misma, de acuerdo con lo establecido en los artículos 123.1 y 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno."

Sometida a votación, la propuesta es aprobada, por mayoría, con 16 votos a favor del Grupo Municipal del Partido Popular, 8 en contra del Grupo Municipal Socialista y 1 abstención del Grupo Municipal de Vox.

b) Declaración ambiental y territorial estratégica:

"La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 25 de mayo de 2023, adoptó el siguiente Acuerdo:



Vista la propuesta de Declaración Ambiental y Territorial Estratégica del Plan Parcial 1/1 Ensanche de Levante de Benidorm en los siguientes términos:

A la vista de la fecha de información pública (que más adelante se detalla) y conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, punto 2, 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 de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP) a este Plan le es de aplicación la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, desarrollada en la Comunidad Valenciana por la mencionada TRLOTUP.

El objeto de la Declaración Ambiental Estratégica y Territorial es evaluar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme al TRLOTUP. Para ello verificará todo el procedimiento seguido y analizará los impactos que se deriven por la aplicación del Plan, estableciendo en su caso, las condiciones finales que se deban incorporar en el mismo previamente a su aprobación.

El 9 de marzo de 2022 el Ayuntamiento de Benidorm remite la propuesta del Plan Parcial 1/1 "Ensanche de Levante" y su expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica. Esta documentación fue completándose posteriormente hasta el 20 de abril de 2023 en la que se recibió la última.

EXPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

- Estudio Ambiental y Territorial Estratégico
- Copia de los informes recibidos a las consultas efectuadas.
- Alegaciones presentadas durante el plazo legalmente establecido
- Resultados del Plan de Participación Pública.
- Documento de participación pública en el que se sintetizan sus resultados y se justifica como se han tomado en consideración en la propuesta de Plan o Programa.
- Descripción de como se han integrado en el Plan o Programa los aspectos ambientales, funcionales y territoriales, y de como se han tomado en consideración el documento de alcance y el estudio ambiental y territorial estratégico.



- Descripción de la previsión de los efectos significativos sobre el medio ambiente que se derivarán de la aplicación del Plan. (en el EATE)
- Certificado de acuerdo de aprobación provisional de la Propuesta de Plan.

PROPUESTA DE PLAN :

- * Memoria Justificativa
- * Memoria Informativa
- * Planos de información.
- * Planos de Ordenación
- * Normas Urbanísticas
- * Ficha de Planeamiento (incluido en Memoria Justificativa)
- * Fichas de Gestión (incluido en Memoria Justificativa)

- Estudios complementarios:

- * Estudio de Inundabilidad
- * Estudio de Integración Paisajístico.
- * Estudio Acústico. (con anexo de marzo 2023)
- * Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible
- * Estudio Previo de Afección Patrimonial
- * Memoria de Viabilidad Económica
- * Memoria de Sostenibilidad Económica.
- * Estudio demandas de Recursos Hídricos
- * Informe de Evaluación de Impacto de Género

A. ANÁLISIS DEL PROCESO DE EVALUACIÓN.

Las fechas más relevantes del proceso de evaluación ambiental seguido han sido:



Presentación de la solicitud de inicio y Documento Consultivo	20.09.18
Emisión del Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico.	28.02.19 (+)
Primera Participación Pública y Consultas del Plan durante un periodo mínimo de 45 días. Publicación en el DOGV:	29.06.20
Segunda Participación Pública y Consultas del Plan durante un periodo mínimo de 20 días. Publicación en el DOGV:	02.08.21
Pleno Municipal de aprobación provisional de la propuesta de Plan.	30.12.21
Solicitud de emisión de DATE / documentación completa (*)	10.03.22 / 20.04.23

(+) La vigencia del Documento de Alcance se ha prorrogado hasta el 26 de mayo de 2023.

(*) Quedo pendiente de remisión el informe sectorial relativo al riesgo de inundación

B) ANÁLISIS DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO.

B.0) ANTECEDENTES. RESUMEN DEL DOCUMENTO DE ALCANCE

B.0.1) Información Territorial

El municipio de Benidorm se encuentra en la comarca de la Marina Baixa, tiene una superficie de 38,51 km² y cuenta con una población de 69.118 habitantes en el año 2021

(Datos IVE). Linda con los términos de L'Alfas del Pí, La Nucia, Finestrat, Benimantell y

Polop. Al sur se encuentra el mar Mediterráneo.

Dispone de un especial microclima al encontrarse rodeado por elevaciones montañosas,

Serra Gelada (Parque Natural) al este, Sierra Cortina y el Puigcampana (Paisaje Protegido) al norte y el Tossal de la Cala al oeste.

La economía del municipio se basa en el turismo, generando durante los meses de verano un gran incremento poblacional. Para albergarlos se dispone de un elevado número de plazas hoteleras y de rascacielos. Las playas que posee son las de Poniente, Levante y las más reducidas de Mal Pas y la cala del Tío Chimo.



Se accede a través de la carretera N-332 y de la autopista del Mediterráneo AP-7, así como de las carreteras CV-70, CV-758 y CV-753. También se puede acceder por vía férrea con el TRAM metropolitano de Alicante.

B.0.2) Planeamiento vigente:

El planeamiento vigente en el municipio de Benidorm consiste en un Plan General, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990 por Resolución del Conseller. Dicho planeamiento no fue sometido en su totalidad a evaluación ambiental.

Esta aprobación fue parcial ya que la de los ámbitos de “Cerro Cortina”, “Sierra Helada” y “L'Illa” quedó suspendida a expensas de la elaboración y trámite del Estudio de Impacto Ambiental. En fecha 9 de marzo de 2012 el Director General de Evaluación Ambiental y Territorial dicta la Declaración de Impacto Ambiental de las mencionadas áreas en la que se concreta el ámbito de aplicación de dicha DIA con carácter positivo y cuál es el ámbito con declaración negativa. (expte 217/1993 AIA). De manera resumida esta DIA concluía que:

* El Área de Sierra Cortina se ajustara a la delimitación del Paisaje Protegido Puig Campana Pontox” de acuerdo con el Decreto 108/2006, de 21 de julio, del Consell. Se consideraba incompatible la clasificación como Suelo Urbanizable Programado del sector PP/5-1 por encima de la cota 400 m.s.m.

* Las áreas de Serra Gelada y L'Illa se ceñirán a la delimitación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales “Serra Gelada y su entorno litoral” de acuerdo con el por Decreto

58/2005, de 11 de marzo del Consell de la Generalitat. Se consideraba incompatible la clasificación como Suelo Urbano del APR-7 y del sector Suelo Urbanizable No Programado PAU-2 por encima de la cota 75 m.s.n.m.

El 6 de febrero de 2020 el Ayuntamiento ha optado por tramitar de nuevo dicho Plan por el procedimiento de evaluación ambiental estratégica (expte 30/2020 EAE). El 30 de septiembre de 2021 la Comisión de Evaluación Ambiental emitió su Documento de Alcance.



El Plan General considera como primer sector del primer cuatrienio al PP 1/1 Armanello considerándolo el crecimiento del Ensanche de la Playa de Levante. Los datos básicos que se señalan son:

- Área de reparto = 575.000 m²
- Superficie computable = 565.000 m².
- Usos básicos: Hotelero y residencial.
- Tipología: Abierta
- Edificabilidad = 292.600 m² útiles.

Se integrarán en el sector, la Avenida de la Comunitat, Bulevar del Derramador y 4 rotondas en sus esquinas. Se creará un gran parque que facilite la capacidad drenante del suelo, además de ser referente paisajístico y actuar como pulmón verde.

El 29 de octubre de 2002 el Ayuntamiento aprobó el Plan Parcial que ordenaba este sector pero finalmente fue anulado por los Tribunales.

El 14 de diciembre de 2016 el Ayuntamiento aprobó la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible (EDUSI Benidorm). En ella se contempla la conexión a través de corredores

verdes (en este caso barranco del Derramador) con las zonas arboladas situadas en el borde urbano.

El Ayuntamiento también aprobó, el 28 de julio de 2014, el Plan de Acción de Energía Sostenible (PAES) con el fin de reducir las emisiones de CO₂. Para ello:

- El alumbrado público se dimensionará con criterios de eficiencia energética.
- Se fomentará la reducción del consumo de agua, uso de gas natural y el reciclado.
- Se planteará el empleo de energías renovables.



El 27 de junio de 2016 el Ayuntamiento aprobó el Plan de Movilidad Sostenible (PMUS) y se contempla una red mallada de carriles bici, la mejora de aceras, la creación de itinerarios peatonales...además para este ámbito concreto se espera que descongestione el tráfico de la Avda de la Comunitat y la creación de aparcamientos disuasorios.

B.0.3) Alternativa propuesta en el Documento Inicial Estratégico.

Se plantea desarrollar el sector de suelo urbanizable PP 1/1 Armanello previsto por el planeamiento vigente. Además de la alternativa 0 se estudiaron otras cuatro, todas ellas

referidas a variaciones de la ordenación pormenorizada sobre el mismo ámbito.

La alternativa 1 corresponde al Plan Parcial aprobado y posteriormente anulado. Dispone un parque central, un viario diagonal que parte en dos el sector y manzanas de grandes dimensiones. Se descarta por la interrupción de la trama existente y la dimensión de las manzanas.

En la alternativa 2 se busca una trama ortogonal continuando la existente, planteando un cinturón verde en la zona sur y un segundo cinturón dotacional paralelo al anterior. Se descarta por el carácter marginal que adquieren las zonas

La alternativa 3 establece una trama ortogonal y un parque central. Se descarta por la existencia de excesivo viario junto a la zona verde.

La alternativa 4 es la finalmente elegida siendo similar a la anterior pero con un menor número de viales junto a la zona verde central.

La ordenación se distribuía según las siguientes superficies en m² de suelo:

Residencial 191.784

Equipamiento 97.832

Zonas verdes 122.134



Red viaria y aparcamiento 163.250

Total 575.000

Red Primaria adscrita 92.600

Los inmuebles se realizarán con tipología de edificación abierta con 20 plantas de altura. Conforme señala el Plan General al sector le corresponden 292.600 m² útiles. Para la conversión a m² construidos se utiliza un coeficiente de 1,9 resultando 555.940 m² construidos (de los que 500.346 son residencial/hotelero) que podrán dar cabida a 4.170

viviendas con 10.428 habitantes.

B.0.4) Resumen de determinaciones a tener en consideración señaladas en el Documento de Alcance

- Se debe adaptar a los instrumentos de ordenación territorial de rango superior (ETCV,

PATIVEL, PATRICOVA)

- Se debe justificar la existencia de recursos (hídricos y de depuración) Comisión de Evaluación Ambiental de 25 de mayo de 2023 5/21

- Debe incluirse la justificación del cumplimiento de la ETCV en lo referente a los parámetros de ocupación máxima de suelo para uso residencial/actividades económicas (según el uso mayoritario del sector)

- El ámbito está afectado por riesgo de inundación, tanto por el barranco Derramador o Liriet que discurre por el sudoeste como por el barranco de Barceló que discurre por el sudeste.

- El nuevo trazado de la Colada, con tratamiento de paseo o alameda, no debe incluirse

dentro de la zona verde computable y que se debe garantizar su continuidad con el resto de la vía pecuaria una vez sale fuera del sector

- Aclarar cual es el uso global del sector.

- Introducir sistemas de drenaje sostenible (SUD)

- Se deben elaborar los siguientes Estudios: Estudio Acústico, un Estudio de Integración



Paisajística, un Estudio Justificativo o de Inundabilidad, un Estudio de Tráfico, un Plan de Movilidad, un Estudio de demandas de los recursos hídricos y un estudio de necesidades de reserva dotacional escolar.

B.1) DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA: PROPUESTA DE PLAN.

B.1.1) Objetivos

El objeto principal de la actuación es desarrollar un sector de suelo urbanizable previsto por el planeamiento vigente.

Además se pretende crear una gran zona verde que satisfaga las carencias actuales en

cuanto a reserva de espacios libres. Pertenecerá a la infraestructura verde municipal y estará interconectada con dos zonas verdes colindantes (Parques de Sequia Mare y de Rincón de Loix).

Se fomentará la movilidad sostenible interconectando itinerarios y reduciendo las emisiones de CO₂. Se creará una red de carril bici en los viales principales que conectará con la red ya implantada en las inmediaciones.

Se prevendrá el riesgo de inundación.

Se pretende conseguir una "Smart y Green City" para lo que se proponen una serie de medidas orientativas a concretar en el Proyecto de Urbanización.

B.1.2 Infraestructura Verde.

La planificación territorial y urbanística deberá definir la infraestructura verde con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos. Los art. 4 y 5 del TRLOTUP definen su concepto, sus funciones y los espacios que la integran.

En el apartado 1.5.4 de la memoria Informativa se describe la ya existente, habiéndose elaborado específicamente ya que el plan General no se encuentra



adaptado. El apartado 3.5.10 de la memoria justificativa define la nueva conformada por la ordenación propia del Plan Parcial. (parque central, bulevar derramador, viales peatonales). En el apartado 4.5 del EATE también se define.

Se aportan planos de información y de ordenación específicos de la materia.

B.1.3) Principales modificaciones introducidas respecto a la versión del Documento Inicial Estratégico. Descripción de la propuesta de Plan.

- Respecto a la versión evaluada para la emisión del Documento de Alcance se han producido los siguientes cambios:

* Se ha establecido como uso dominante el terciario hotelero, siendo el residencial compatible.

* El usos residencial disminuye, destinándose parte de él a vivienda de protección pública. Esta disminución lleva aparejada la reducción del equipamiento docente.

* Se reordenan los usos comerciales, existiendo manzanas exclusivas destinadas a este fin.

* Se concreta el trazado de la vía pecuaria.

* Se producen pequeños reajustes en las dimensiones de las manzanas.

- El sector quedará conformado por la Avenida Comunitat Valenciana al NO, por el encauzamiento del barranco derramador al SO, por la Avenida Almirall Bernat de Sarria al SE y por el Suelo No Urbanizable al NE (en este último linde se construirá una nueva avenida). Su superficie será de 575.371 m².

- La edificabilidad bruta será de 292.600 m², los cuales se distribuyen en los siguientes usos:

Terciario hotelero 123.111

Terciario comercial 29.260

Residencial libre 98.160

Residencial protegido 42.069



En el terciario hotelero se contemplan tanto uso hotelero como apartamentos turísticos. Se ha estimado una capacidad teórica de viviendas de 2.220 que junto a los usuarios turísticos se estima que el Plan alojará a 9.297 habitantes.

- Se mantiene el esquema de ordenación propuesto en la alternativa 4 con una gran zona central destinada a zonas verdes y equipamientos, disponiendo una doble hilada de manzanas paralelas a las dos avenidas en donde se dispondrán las edificaciones.

En general cada manzana se subdivide en dos por un vial ciclopeatonal, situando en cada partición el uso hotelero o el residencial. Las excepciones a esta distribución se producen en la Avenida Comunitat Valenciana en donde se sitúan zonas comerciales, el equipamiento educativo y las viviendas protegidas. Igualmente se destina a uso comercial el emplazamiento actual del mercadillo dominical.

- Las cuantías superficiales finalmente aportadas son:

Denominación Superficie m²

EA-1 residencial libre 75.498,59

EA-2 residencial protegida 20.874,46

TERh Hotelero 89.130,90

TERc Comercial 18.402,05

Subtotal lucrativo 203.906,00

QM Dotacional múltiple 49.039,13

QE Educativo 13.917,30

PQI Infraestructura urbana Primaria (encauzamiento) 6.566,60

SQI Infraestructura urbana Secundaria 26.161,10

Subtotal Equipamientos 95.684,13

Zonas Verdes (SVP, SVJ,EL) 97.791,11

Red Viaria (PCV, SCV) 169.777,32

Vía Pecuaria 8.212,64

Superficie Total Plan Parcial 575,371,20



(nota: el uso comercial es compatible en las manzanas residenciales y hoteleras)

- En el linde SO se dispondrá el nuevo bulevar Derramador que lo conformará el encauzamiento del barranco (ancho 12 metros), la vía pecuaria (ancho 8 metros) y una zona verde (ancho 20 metros). Su trazado quedará fraccionado para permitir la continuidad con la trama urbana ya existente.

- El proyecto de urbanización que se redacte para el parque urbano y el resto de zonas verdes será objeto de un proyecto unitario, orientado a obtener su mejor diseño funcional. Su diseño se realizará con criterios de SUD, para favorecer la recuperación de las aguas de lluvia y utilizarlas para el riego y mantenimiento del parque. A tal efecto, se dispondrán, en su caso, lagunas y estanques que harán de balsas reguladoras y, a la vez de espacios paisajísticos.

- La tipología es la de edificación abierta, con una ocupación máxima del 30 %, con una

altura mínima de 20 plantas acordes con el skyline de la ciudad.

B.2) CONTENIDOS ACORDES CON EL DOCUMENTO DE ALCANCE

En el apartado 2 del EATE se describe como se ha tenido en cuenta el Documento de Alcance emitido.

- Se ha justificado la adaptación al PATIVEL y a la ETCV, si bien el análisis del sellado de suelo se describe en el apartado D.

- Para justificar el cumplimiento del PATRICOVA se ha elaborado un Estudio de Inundabilidad, cuyo análisis también se incluye en el apartado D.

- Se ha realizado un nuevo trazado para la Colada de Soria, con tratamiento de paseo o alameda, manteniendo su superficie y garantizando su continuidad. Ha obtenido informe favorable de la Sección Forestal.



- Finalmente se ha determinado que el uso global del sector es el terciario (hotelero), siendo el residencial compatible.

- En las zonas verdes se han incluido sistemas de drenaje sostenible.

- Se ha justificado la suficiencia de recursos hídricos y de la capacidad de la EDAR.

- Se han elaborado los estudios complementarios indicados, a excepción del estudio de

necesidades de reserva dotacional escolar, y además se ha realizado un Estudio Previo de Afección Patrimonial.

B.3) CONTENIDOS ACORDES CON EL ANEXO VII DEL TRLOTUP

Al principio de cada apartado del EATE se ha incluido una descripción señalando a que

apartado del anexo VII del TRLOTUP y del anexo IV de la ley 21/2013 equivale.

No obstante se ha echado en falta un índice al principio del EATE señalando sus apartados y número de página correspondiente. El EATE presentado contiene todos los epígrafes y contenidos señalados en el anexo VII del TRLOTUP, con la misma denominación de capítulos pero con distinto orden, si bien el resumen de carácter no técnico no se ha aportado.

Las medidas preventivas-correctoras se refieren a la fase de obras de urbanización y de

edificación. Entre ellas se incluyen unas específicas para controlar el arbolado a plantar en zonas verdes.



C) EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS Y CÓMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN.

C.1) FASE DE PUESTA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO

Durante el primer trámite de participación pública se han presentado 8 alegaciones por los particulares, de las que dos se han estimado. Durante el segundo trámite se presentaron 4 alegaciones de las que dos son idénticas. Todas fueron desestimadas.

Principalmente se interpusieron por los titulares que desarrollan su actividad en el ámbito de actuación y señalan diversas deficiencias en la documentación y en la tramitación.

C.2) FASE DE CONSULTA A ADMINISTRACIONES AFECTADAS REALIZADAS POR EL ÓRGANO PROMOTOR

El Ayuntamiento durante la dos fases de información pública solicitó consultas a diversas administraciones, recibiendo informe de las siguientes:



Informe	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
24/10/19	
18/08/20	Dirección Territorial de Agricultura y Medio Ambiente: Sección Forestal
11/01/21	
24/07/20	Dirección Territorial de Agricultura y Medio Ambiente (agricultura-ganadería)
	DG Política Territorial y Paisaje.
	PATRICOVA
01/09/20	ETCV
	DG. Obras Públicas, Transporte y Movilidad:
17/09/20	* Servicio de Planificación
05/08/21	* Servicio de Movilidad Urbana
24/08/20	
28/10/21	Servicio Territorial de Urbanismo
22/10/20	Entitat de Sanejament d'Aigües. (EPSAR)
08/07/20	Agencia Valenciana de seguridad y respuesta a las emergencias
	Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte:
	DG de Cultura y Patrimonio.
	Secretaría Autonómica de Educación e Investigación. Servicio de Infraestructuras.
14/07/20	Turisme Comunitat Valenciana
20/07/20	C. Sanidad Universal y Salud Pública
07/07/20	DG Comercio, Artesanía y Consumo.
15/09/21	Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas
11/12/20	Confederación Hidrográfica del Júcar
23/07/20	
23/07/21	DG Telecomunicaciones (Ministerio)
20/10/20	Demarcación de Carreteras del estado en la CV.
09/04/21	Comunidad de regantes Canal Bajo del Algar
19/10/20	Iberdrola

(sin fecha)	Consorcio de Aguas Marina Baja
09/04/21	Comunidad de Regantes canal Bajo del Algar
08/02/21	Ayuntamiento Benidorm: Arquitecto municipal

- La Confederación Hidrográfica, el 11 de diciembre de 2020, ha emitido informe señalando distintas cuestiones con el fin de poder emitir el informe contemplado en el art 25.4 TR Ley de Aguas. En resumen se indica:

* Recurso hídrico: Se debe aportar certificado del Consorcio de Aguas de la Marina Baja que acredite la viabilidad del suministro para atender la demanda (721.576,76 m3/año).

Abastecerá a 9.779 habitantes, a razón de 2,5 habitantes en las 3.911 viviendas previstas, con una dotación de 202,16 l/hab).

* El Estudio de Inundabilidad presentado obtiene resultados similares al Plan Director de Defensa contra Avenidas en la Comarca de la Marina Baja pero con mayor



precisión debido a la escala de cálculo. El sector se encuentra en zona inundable asociada a un periodo de retorno de 500 años procedente del barranco Lliriet, por lo que para que esto no suceda se propone su encauzamiento.

* Viabilidad de la actividad: Deberá justificarse el cumplimiento del art.9 bis ó 14 bis.1 del RDPH ya que se trata de un suelo rural sometido a transformación afectado por zona inundable.

- El Consorcio de Aguas de Marina Baja ha informado que dispone de recurso para atender el volumen indicado por la Confederación Hidrográfica.

- El Servicio Territorial de Urbanismo señala que la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento al afectar a la ordenación pormenorizada. La última propuesta solventa las deficiencias señaladas en informes anteriores estableciendo como uso global el terciario, siendo compatible el residencial, destinando a vivienda protegida el 30% de la edificabilidad residencial y justificando el cumplimiento de los estándares dotacionales.

- El 1 de septiembre de 2020, la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje señala los límites establecidos en la ETCV para el uso residencial, 1.570.810 m², cumpliendo la propuesta dicho parámetro.

- El informe emitido por la EPSAR señala que las aguas se depuran en la EDAR Benidorm que está diseñada para tratar 62.320 m³/día siendo el influente de 36.340 m³/día. No se contemplan en la actualidad obras de ampliación. Según los datos aportados la propuesta de planeamiento generará 1.654 m³/día correspondientes a 8.270 habitantes.

- El Servicio de Movilidad Urbana señala que Benidorm dispone de un Plan de Movilidad Sostenible aprobado en 2016. Con el fin de mantener actualizado dicho Plan recomiendan ampliar el Estudio de Tráfico y Movilidad para convertirlo en un Plan de Movilidad del Sector. En cualquier caso consideran que la documentación existente es compatible con la Ley 6/2011 de movilidad.

- La Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las Emergencias informa que es necesario que el municipio elabore un Plan de Actuación Municipal frente al riesgo de inundación y otro frente al riesgo sísmico.



- En materia de paisaje, al tratarse de ordenación pormenorizada el informe corresponde al Ayuntamiento siendo este favorable.

Después de la solicitud de DATE el Ayuntamiento ha remitido los informes siguientes,

Informe ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA

06.04.23 Dirección Territorial Castellón (acústica)

23.03.22 Servicio Territorial Medio Ambiente: Sección Forestal.

08.03.22 DG. Obras Públicas, Transportes y Movilidad: Servicio de Planificación

26.10.22 Demarcación de Carreteras del estado en CV.

24.05.23(*) DG Política Territorial y Paisaje. PATRICOVA

19.10.22 DG Política Territorial y Paisaje. ETCV

(*) El informe relativo a la compatibilidad con el PATRICOVA no ha sido remitido por el Ayuntamiento, sino directamente por el Servicio de Gestión Territorial.

- El Servicio Territorial de Medio Ambiente ha informado favorablemente al tratamiento dado a la vía pecuaria "Colada de Soria".

- El Servicio de Planificación ha informado en sentido favorable en lo referente a infraestructuras públicas de transporte de competencia autonómica y planificación viaria.

- La Demarcación de Carreteras del estado ha emitido informe señalando la necesidad de proyectar un paso a distinto nivel en la glorieta entre el acceso a la AP-7/N-332 y la Av. Comunidad Europea.

- El 19 de octubre de 2022, el Servicio de Planificación Territorial señala los límites establecidos en la ETCV para el uso de actividades económicas, 1.111.079 m², cumpliendo la propuesta dicho parámetro.



- La Sección de Calidad Ambiental de la Dirección Territorial de esta Consellería ha informado el Estudio Acústico señalando que la documentación se ajusta al contenido y requisitos establecidos en el Decreto 104/2006 y da cumplimiento a las exigencias que en materia acústica se establecen en la normativa de aplicación, siendo necesario adoptar las medidas correctoras que en él se proponen.

- Respecto al riesgo de inundación el Servicio de Gestión Territorial informa que se encuentra parcialmente afectado por el riesgo pero es compatible con las determinaciones del PATRICOVA.

D) ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS POR LA APLICACIÓN DEL PLAN

En líneas generales, en la propuesta de ordenación se han tenido en cuenta las afecciones ambientales existentes, los informes sectoriales recibidos y la legislación aplicable; no obstante se pasan a describir a continuación algunas diferencias de criterio que conviene que sean solventadas.

D.1.- Riesgo de Inundación.

- El sector está afectado por riesgo de inundación generado por el desbordamiento del barranco Derramador o Lliriet que discurre por el sudoeste.

Se propone encauzar el barranco Derramador, con una sección trapezoidal de 12,5 metros de ancho, con una sección de 6 metros de anchura en su base con taludes a base de escollera hormigonada de 2 metros de altura y pendiente 3/2.

Este encauzamiento es insuficiente por lo que se contempla una balsa de laminación de

26.161 m² integrada en la zona verde (SQI).

- La Confederación Hidrográfica del Júcar ha emitido informe en el que señala que en el Estudio de Inundabilidad se han obtenido resultados similares a los del Plan Director de Defensa contra las Avenidas de la Comarca de la Marina Baja pero con mayor precisión debido al tamaño de la malla de cálculo. El encauzamiento propuesto es idéntico al adoptado en dicho Plan Director.



También indican que el incremento de la escorrentía producido por la impermeabilización del sector no supondrá una afección a terceros pues dicho incremento, 79.100 m³, se recoge y lamina en la parte central del sector destinado a parque inundable con una superficie de 87.790 m² y una profundidad media de 0,90 metros.

Finalmente especifica que el sector no será inundable con las medidas adoptadas por lo que no existirá afección al régimen de corrientes.

- Los datos de este informe y del estudio de Inundabilidad no coinciden con los del EATE en donde se indica que no es suficiente el encauzamiento y es necesario establecer una balsa de laminación. Esta balsa de laminación si que se contempla en el Plan Director pero su ubicación sería aguas arriba de la AP-7.

Se opta por incluir la balsa de laminación en las zonas verdes del sector por lo que se deberán integrar en la infraestructura verde, tal como se recoge en el art. 23.3 PATRICOVA.

- El Servicio de Gestión Territorial ha informado que no es necesario dictar una resolución aprobatoria del Estudio de Inundabilidad puesto que sus conclusiones son iguales al Plan Director elaborado por la Confederación.

- Por el sudeste discurre otro cauce perteneciente al dominio público. En un primer informe de la Confederación se denominaba barranco de Barceló, pero en el último emitido lo pasa a denominar Barranco de la Foia Manera.

En la cartografía de zonas inundables SNCZI las zonas inundables generadas por este cauce quedan fuera del sector, excepto una porción de la rotonda. El Plan Director mencionado contempla el encauzamiento en esta zona pero ya fuera del ámbito del sector.

D.2.- Adaptación a la ETCV. Sellado de suelo.

- El planeamiento propuesto debe justificar y limitar el sellado del suelo. El sellado del suelo provoca una pérdida irreversible de las funciones biológicas del suelo, tanto a nivel de control de la infiltración/evaporación del agua de lluvia, como el control de las



escorrentías, la fragmentación de paisajes y hábitats, así como la pérdida definitiva de suelo para la producción de alimentos.

- La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que fue aprobada mediante el Decreto 1/2011 (DOGV 19.01.2011), es la que determina los crecimientos máximos admisibles para cada municipio. En este caso para usos residenciales el límite se establece en 1.570.810 m² y para actividades económicas en 1.111.079 m².

En un primer momento el uso mayoritario del sector era residencial pero en la última propuesta de ordenación presentada se ha incluido el cambio a uso terciario, lo que supone cambiar el límite del sellado de suelo ya que el terciario es considerado como actividad económica.

No obstante, tanto en el EATE como en la memoria del Plan la justificación del cumplimiento de la ETCV se ha realizado considerando el uso residencial en lugar del terciario, por lo que se va a proceder a revisar si se justifica el cumplimiento de dicho parámetro.

- Según los datos aportados, el planeamiento vigente contempla los siguientes suelos como destinados a actividades económicas:

* APR/3 suelo urbano de uso terciario de 31,52 ha: Se localiza a ambos lados de la N-332 y se encuentra sin desarrollar pero parcialmente consolidado.

* PP 1/2 Discotecas suelo urbanizable de 21,30 ha: Se localiza junto al sector Armanello, al otro lado de la Avenida Comunitat Valenciana. Se encuentra sin desarrollar pero parcialmente consolidado.

* PP 3/1 suelo urbanizable industrial de 55,50 ha: Se iniciaron sus obras de urbanización careciendo de edificaciones. Se evaluó ambientalmente su Modificación nº1 (expte 42/2016 EAE) emitiéndose un IATE el 09.02.2017 en donde se ajustaba la ordenación pormenorizada a los nuevos trazados viarios.

Estos tres suelos suman 108,32 ha, cuantía similar a los 111,10 ha previstos en la ETCV.



Consecuentemente en cuanto se contemple el presente sector PP 1/1 como de uso terciario se estaría superando la cuantía contemplada en la ETCV por lo que es necesario realizar reajustes.

En relación a la compatibilidad con la ETCV, el Servicio de Planificación Territorial ha emitido informe favorable condicionado a que los posteriores desarrollos quedan limitados y condicionados por el consumo de suelo de este sector.

A la vista de la situación en la que se encuentran el APR/3, el PP 1/2 y el PP 3/1, se considera que este último es el más adelantado con lo que su superficie de 55,50 ha más la del sector PP 1/1 (en donde computarían 51,38 ha según el informe del mencionado Servicio) sumarían 106,88 ha cuantía similar a contemplada por la ETCV. Ello supone que en cuanto se apruebe este sector PP 1/1 los ámbitos PP 1/2 Discotecas y APR/3 no podrán desarrollarse hasta que consoliden por la edificación en una cuantía equivalente a su superficie.

D.3.- Recurso hídrico

- El último informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar es de 11 de diciembre de 2020, y los datos que han utilizado son los de un incremento de suministro de 721.576,76 m³/año necesarios para abastecer a 9.779 habitantes, a razón de 2,5 habitantes en las 3.911 viviendas previstas.

El Consorcio de Aguas de la Marina Baja dispone de un volumen de 28,8 Hm³/año para abastecer a varios municipios de la comarca. Este Consorcio ha emitido informe señalando que dispone de capacidad para realizar el suministro de los 721.576,76 m³/año señalados.

- El informe de la Confederación también señala que serán necesarios 112.930 m³/año de agua para el riego de zonas verdes y viales.

Para ello se debe reutilizar agua depurada de la EDAR de Benidorm cuya concesión la tiene la Comunidad de Regantes del Canal Bajo del Algar. Esta Comunidad de Regantes ha emitido informe favorable señalando que dispone de capacidad para realizar dicho suministro.



- Se debe tener en cuenta que estos datos están desactualizados ya que se realizaron con las primeras versiones del Plan. Para la última ordenación, donde el uso terciario es mayoritario, se ha elaborado un Estudio de Demanda de Recursos Hídricos.

En este Estudio se estima un número de viviendas de uso residencial de 2.220 por lo que resultarán 5.551 habitantes equivalentes. A ellos habrá que añadir la población estimada alojada en los usos terciarios que alcanzaría los 3.746 habitantes equivalentes. Entre ambos suman 9.297 habitantes, cuantía inferior a la considerado en los informes emitidos inicialmente por lo que se considera justificada la suficiencia de recurso hídrico. Esta población es la que se ha trasladado a la ficha del Plan.

Para el riego también se realiza una nueva estimación siendo ahora necesario un suministro de 110.517 m³/año, cuantía que igualmente es inferior a la ya informada favorablemente.

- No obstante, antes de la aprobación definitiva será necesario que la Confederación emita el informe favorable contemplado en el art 25.4 TR Ley de Aguas.

D.4.- Contaminación Acústica.

El Estudio Acústico determina que se superan los niveles sonoros de recepción, establecidos en el anexo II de la Ley 7/2002 de 3 de diciembre, en las parcelas educativas.

Para solventarlo se opta por colocar una zona de apantallamiento en la acera compuesto por una zona verde y pantallas acústicas, aportándose un detalle de la sección viaria.

Esta Avenida tiene una anchura de 70 metros, de los cuales 35 son ejecutados por el Plan Parcial, y la dimensión de la acera permite la implantación de estos apantallamientos. No obstante su colocación requiere modificar la sección general que se aporta ya que necesita eliminar una franja de aparcamientos.

La solución propuesta se ha elaborado posteriormente a la versión del Plan presentada por lo que no lo contempla.



D.5.- Depuradora.

- En el informe emitido por la EPSAR en el año 2.020 se señala que el sector generará 1.654 m³/día correspondientes a 8.270 habitantes, siendo la capacidad de la EDAR Benidorm de 62.320 m³/día y el influente de entonces 36.340 m³/día.

- Los datos de la nueva ordenación supone una población equivalente inferior, por lo que a la vista de la diferencia existente entre la capacidad de la EDAR y el influente se puede determinar que la EDAR tiene capacidad para depurar las aguas residuales generadas por el nuevo sector.

D.6.- Cambio Climático

- El apartado 6.7 del EATE analiza la incidencia del Cambio Climático y calcula la huella de Carbono.

Si bien su redacción es anterior a la Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética (BOE 21/05/21) y a la Ley 6/2022 de 5 de diciembre (DOGV 09.12.22) se puede considerar que se ha tenido en cuenta dicha materia ya que:

- * Se corrige el riesgo de inundación.
- * Se crea un pulmón verde para compensar los niveles de CO₂.
- * Se reduce la superficie de suelo sellado asfáltico facilitando la escorrentía superficial y la infiltración al subsuelo.
- * Se aumenta el número de árboles requerido por la normativa.

El aumento del número de árboles sirve para compensar las emisiones de CO₂ generadas por los 9.296 habitantes (se estima en 72,23 Tn) habiéndose aportado los cálculos justificativos.

- También se establece en el art. 26.5 de las NNUU que «los edificios tenderán a la autosuficiencia energética, instalando las placas fotovoltaicas necesarias para ello. Las instalaciones de energía renovable quedarán integradas en la arquitectura y no podrán aparecer como añadidos o elementos ajenos a la composición de la edificación o de la urbanización. Las redes de conexión entre las instalaciones y los lugares de consumo



o entre las distintas partes de las instalaciones quedarán ocultas o integradas en la arquitectura o la urbanización».

D.7.- Accesos.

Se ha incluido en la ficha del sector la ejecución con cargo al sector de obras de mejora en el acceso desde la AP-7 según detalle previsto en el estudio de Tráfico.

D.8.- Patrimonio Cultural

La actual Avenida Admirall Bernat Sarria coincide con el trazado de la vía romana Vía Dianium, habiéndose incorporado la misma a la Infraestructura Verde.

Se ha elaborado un Estudio Previo de Afección Patrimonial que concluye que no existen Bienes de Interés Culturales, ni Bienes de Relevancia Local, ni yacimientos arqueológicos, ni elementos etnológicos después de consultar la carta arqueológica de Benidorm y el Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano.

Este Estudio indica la proximidad del yacimiento arqueológico Fluixá por lo que durante el desarrollo de los trabajos se prestará atención a la posible aparición de restos. Esta circunstancia no se ha incluido en la ficha del sector.

Hasta la fecha la Dirección General de Cultura y Patrimonio no se ha pronunciado sobre la versión del Plan sometida a evaluación ambiental.

D.9.- Normas Urbanísticas

- En el artículo 18 se establecen las condiciones de impacto ambiental remitiéndose a lo dispuesto en los artículos 89 a 107 de las NNUU del Plan General y a la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

Se desconoce el contenido de estas dos normas ya que no se han aportado.

Posteriormente el artículo 28 establece ya medidas concretas de sostenibilidad y ecoeficiencia aplicables a la obra de urbanización.



En ambos casos deberá revisarse su redacción para que las medidas preventivas/correctoras descritas en el apartado 8 del EATE estén incluidas en las NNUU.

- En el artículo 19 se ha detectado un pequeño error material donde se indica que el uso principal es el residencial.

- Debería revisarse el título del artículo 22 ya que su contenido no parece referirse a uso terciario específico (en el que podrían entrar las edificaciones hoteleras).

- El artículo 26.9 contempla la plantación de al menos 5.500 árboles, cuantía que supera el mínimo requerido por el artículo 36.2.c TRLOTUP (1.463 árboles)

- El artículo 29 deberá modificar los límites de velocidad para ajustarlos al Estudio Acústico, que los fija en 30 km/h en las avenidas perimetrales y 20 km/h en el resto de viales.

- Las normas de integración paisajística que se establecen en el Estudio de Integración

Paisajística (apartado 8.3) deberán incorporarse a las Normas Urbanísticas del Plan para que tengan eficacia normativa.

D.10.- Infraestructura Verde

Tal como se ha indicado en B.1.2 el Plan ha definido sus elementos tanto a escala municipal como urbana, habiéndose elaborado específicamente ya que el Plan General no se encuentra adaptado al TRLOTUP.

Se desconoce si se ha realizado un correcto tratamiento de la misma ya que no se ha pronunciado al respecto la administración sectorial competente. Conforme al art.4.3 TRLOTUP y al Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio el informe debe ser emitido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.



«4.3. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana se realizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, a escala regional, supramunicipal, municipal y urbana, siendo la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad y delimitarla en la cartografía temática del Instituto Cartográfico Valenciano».

E) ACCIONES DE SEGUIMIENTO DE LA APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El Título 9 del EATE contiene las medidas previstas para el seguimiento del Plan. Se han incluido las medidas para el seguimiento y adoptado los indicadores descritos en el Documento de Alcance, a los que se ha añadido los relativos a la absorción de carbono de las zonas verdes, porcentaje mínimo de comercios con distintivos ambientales (Green Commerce, BES oficina y viviendas perfil de calidad). Así mismo se describen actuaciones e indicadores frente a situaciones de emergencia por incendio e inundaciones.

Los informes de seguimiento contemplados en el art.58 TRLOTUP los realizará el Ayuntamiento cada dos años.

F) ACUERDO DE EMISIÓN. DETERMINACIONES FINALES.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 56 del TRLOTUP, de acuerdo con los fundamentos que se han expuesto, se PROPONE emitir la presente Declaración Ambiental y Territorial Estratégica del Parcial Plan Parcial 1/1 "Ensanche de Levante" (antes Armanello) de Benidorm presentado por el Ayuntamiento, siempre y cuando se incorporen en el mismo, antes de su aprobación definitiva, las siguientes determinaciones:

1.- En la parte con eficacia normativa del Plan deberá incluirse que:

1.1) El suelo urbano APR/3 no podrá desarrollarse hasta que los sectores PP 3/1 y PP 1/1 se hayan consolidado por la edificación un total de 31,52 ha.



1.2) El suelo urbanizable PP 1/2 Discotecas no podrá desarrollarse hasta que los sectores PP 3/1 y PP 1/1 se hayan consolidado por la edificación un total de 21,30 ha.

2.- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar a los efectos del art.25.4 del Texto refundido de la Ley de Aguas.

3.- Se modificarán los planos de ordenación para incorporar la solución de apantallamiento de las parcelas educativas que se ha descrito en el anexo del Estudio Acústico elaborado en marzo de 2023.

4.- La redacción de las Normas Urbanísticas se modificará en los términos descritos en el apartado D.9.

5.- En la ficha se deberá especificar que:

* El agua para el riego de las zonas verdes procederá de la EDAR.

* El encauzamiento del barranco y la balsa de laminación se realizarán con las características descritas en el Estudio de Inundabilidad y se ejecutarán simultáneamente al resto de obras de urbanización.

6.- Se deberá incorporar al EATE el Resumen no Técnico contemplado en el apartado k del anexo VII del TRLOTUP.

7.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo del Servicio de Infraestructura verde y paisaje y del Servicio de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, relativo a la infraestructura verde y la reserva de suelo dotacional escolar respectivamente. En relación a la afección al patrimonio cultural, también deberá obtenerse un pronunciamiento de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

Con independencia de la tramitación de este Plan, se recuerda al Ayuntamiento la necesidad de que se elabore un Plan de Actuación municipal frente al riesgo sísmico y otro frente al riesgo de incendios forestales.



La declaración ambiental y territorial estratégica tiene naturaleza de informe preceptivo y determinante y no es susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

La declaración ambiental y territorial estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su publicación, salvo que se acuerde su prórroga en los términos establecidos en el art 59 del TRLOTUP.

Esta declaración ambiental y territorial estratégica será publicada en el DOCV y puesta a disposición del público en la página web de la Conselleria. Se dará traslado de la misma al órgano promotor y al órgano sustantivo.

Órgano Competente

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir la declaración ambiental y territorial estratégica a que se refiere el artículo 56.6 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, Acuerda: emitir la declaración ambiental y territorial estratégica del Plan Parcial 1/1 Ensanche de Levante de Benidorm debiendo incorporarse al Plan las determinaciones finales señaladas.

Notificar a los interesados que contra la presente Resolución, por no ser un acto de definitivo en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.



Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica en el acta aprobada en la misma sesión de la Comisión de Evaluación Ambiental, conforme dispone el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. El Secretario de la Comisión de Evaluación Ambiental Comisión de Evaluación Ambiental de 25 de mayo de 2023 21/21 CSV:B3ZTIQT3:TIBI71YJ:YC9L1G6L URL de validación:<https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=B3ZTIQT3:TIBI71YJ:YC9L1G6L> Firmado por Jose Del Valle Arocas el 26/05/2023 12:51:52"

c) Razones de la elección de la alternativa seleccionada en relación con las alternativas consideradas; y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y el territorio derivados de la aplicación del plan.

Alternativa seleccionada: Alternativa 5 (tras proceso de participación pública y consultas sectoriales, y evaluada favorablemente por el órgano ambiental en mayo de 2023)



Ilustración 1. Alternativa nº 5 tras las alegaciones e informes sectoriales

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

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

La franja de manzanas alineadas con la Avenida de la Comunitat Valenciana se reajusta en este sentido, reduciendo la superficie de la dotación escolar (que se adapta a la edificabilidad residencial propuesta), manteniendo dos manzanas de uso terciario comercial en los extremos de la franja, así como usos terciarios comerciales

en bandeja en las manzanas de uso residencial de vivienda de protección pública, consolidando así una fachada de usos comerciales y de servicios.

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

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



Ilustración 2. Plano donde se muestra la infraestructura verde urbana.

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



Indicadores ambientales y sostenibilidad de la ordenación

El plan se complementa con un exhaustivo Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, que ha analizado y justificado las determinaciones establecidas en el Documento de Alcance emitido por el órgano ambiental de la Generalitat el 28 de febrero de 2019.

El estudio concluye que no se afectan espacios naturales sensibles y que la ordenación propuesta contribuye a mejorar la calidad del medio ambiente urbano existente. Al tiempo, resuelve acertadamente las medidas de integración del cauce del Derramador, siguiendo para ello las mismas pautas contempladas en el Plan Director aprobado por la Confederación Hidrográfica del Júcar, previstas en el PATRICOVA, y todo ello de forma integrada en un Sistema Global de Drenaje Urbano Sostenible que será desarrollado en el futuro Proyecto de Urbanización.

Los principales indicadores ambientales del plan son los siguientes:

Indicadores Objetivo Utilización Racional del Suelo

Decisión	Adecuada y equilibrada distribución porcentual por usos lucrativos y dotacionales propuesta	
	Superficie lucrativa total	35,80%
	Superficie zona residencial y turística	32,57%
	Superficie zona terciaria exclusiva	3,23%
	Superficie zonas verdes	17,17%
	Superficie equipamientos públicos	16,80%
	Superficie peatonal	10,43%
	Superficie carril bici	3,35%
	Superficie calzada tráfico rodado	11,02%
	Superficie estacionamiento público en calzada	5,43%



Indicadores Objetivo Utilización Racional del Suelo

Decisión	Incremento poblacional – techo poblacional.	
Indicador	Número de viviendas (120 m ² /viv).	2.200 viviendas
	Densidad de viviendas (viv/ha)	38,59
	Incremento poblacional con relación a las proyecciones de población y capacidad de carga. Habitantes equivalentes considerados, turísticos y estables, a razón de 2,5 habitantes por vivienda).	9.296 habitantes equivalentes
	Número de habitantes permanentes	2.775 habitantes permanentes
	Previsión viviendas protegidas (30% sobre viviendas residentes totales) (aprox)	660 viviendas protegidas

Indicadores Objetivo usos sostenible y protección de los recursos hídricos

Decisión	Demanda de agua potable a corto plazo y disponibilidad de los recursos en cantidad, calidad y origen.	
Indicador	Dotación de suministro (l/heq/día)	202,00
	Demanda estimada (m ³ /año)	685.435
	Derechos de aprovechamiento anual	28,0 hm ³
	Consumo actual anual	11,1 hm ³
	Capacidad de suministro en relación con la demanda estimada por el sector-consumo actual-derecho de aprovechamiento	Sí



Indicadores Objetivo usos sostenible y protección de los recursos hídricos

Decisión Incremento y gestión de las aguas residuales

Indicador	Caudal de servicio (m ³ /día) < caudal de diseño en EDAR (m ³ /día)	La depuradora actual está diseñada para un caudal diario de 62.320 m ³ . Actualmente, una población equivalente de 227.936 aporta un caudal de 37.209 m ³ . Ello implica una capacidad de servicio muy alta y totalmente compatible con las previsiones del Plan Parcial, ya que actualmente trabaja al 59,7% de su capacidad.
-----------	---	--

Indicadores Objetivo usos sostenible y protección de los recursos hídricos

Decisión Vertido y/o reutilización de aguas residuales.

Indicador	Cumplimiento de los parámetros de vertido, como mínimo, según el Modelo de Ordenanzas de Vertido de la EPSAR.	Sí, 100%
	Superficie de zona verde autorizadas para riego con aguas depuradas.	100% de las zonas verdes

Indicadores Objetivo adecuada gestión de los residuos

Decisión Gestión municipal de residuos de todo tipo

Indicador	Volumen de residuos sólidos urbanos (Tn/hab/año)	0,721
	Capacidad de las infraestructuras de gestión, tratamiento y/o eliminación de los residuos generados.	Sí
	Ecoparque tipo A, B o C.	Sí



Indicadores Objetivo adecuada distribución del impacto acústico por usos

Decisión Calidad de vida de los ciudadanos

Zonas con niveles sonoros adecuados.

Todas

Uso sanitario y docente: Leq día 45 dBA, Leq noche < 35 DBA.

Sí

Sí

Indicador

Uso Residencial: Leq día 55 dBA, Leq noche < 45 DBA.

Sí

Uso Terciario: Leq día 65 dBA, Leq noche < 55 DBA.

*

Uso industrial y de servicios: Leq día 70 dBA, Leq noche < 60 DBA.



Indicadores Objetivo integración de la Infraestructura Verde

Decisión Infraestructura verde del territorio. Paisaje y sostenibilidad

Indicador

Superficie de la infraestructura verde, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida en la legislación vigente.

Absorción de CO₂ anual por las nuevas zonas verdes, arbolado y espacios no edificadas

Huella ecológica global de la actuación en máximo desarrollo del Plan (relación entre el CO₂ originado y el absorbido con motivo del desarrollo de las zonas verdes, arbolado y ámbitos no urbanizados en parcelas lucrativas).

Considerada para el cálculo la superficie calificada como PQI (Infraestructuras y Servicios urbanos Red Primaria) 6.566 m²; SQI (Infraestructura y Servicios Urbanos Red Secundaria) 26.161 m²; SVP (Parque) 61.629 m²; SVJ (Jardines) 12.818 m² y JL-ELRP (espacio de relación peatonal) 23.343 m². Además aceras peatonales y carril bici en superficie de aproximadamente 70.000 m². Total aprox. 130.517 m².

90,46 Tn/año

-18,69 Tn/año



Indicadores Objetivo movilidad urbana y fomento del transporte público

Decisión Distribución modal del espacio público. Red Viaria.

Indicador	% para vehículo privado.	32% (incluyendo transporte público)
	% para peatón.	45%
	% para movilidad ciclista.	6%
	% para estacionamiento de vehículos	17%
	Longitud de itinerarios peatonales y ciclistas.	16.614 ml

Indicadores Objetivo implantación de equipamientos y dotaciones públicas

Decisión Mejora en las dotaciones públicas y equipamientos

Indicador	m ² de dotaciones públicas por nuevo residente.	Son un total de 193.000 m ² de dotaciones, equipamientos y zonas verdes, para un total de 9.296 habitantes equivalentes
		Total: 20 m²/hab-eq.



Indicadores Objetivo espacios verdes y arbolado

Decisión Número de árboles por m² de techo en función a la aplicación de la normativa vigente

Indicador Ratios establecidas por la normativa vigente (art. 36 LOTUP), 1 árbol cada 100 m² de edificabilidad virtual potencial). Eso supondría un total de 5.218 árboles para la totalidad del sector)

El Plan contempla, en base a dicha parámetro, un total de 5.500 árboles, a los que se les ha de sumar lo establecido en su normativa urbanística, donde se contempla la previsión, dentro de cada parcela, de un árbol cada 50 m² de superficie de solar, lo que ofrece una cantidad adicional de 4.092 árboles en los suelos lucrativos, de manera que el total de árboles del nuevo sector podría alcanzar más de **9.500 unidades distribuidas en zonas verdes, viario público y parcelas lucrativas.**

Indicadores Objetivo distinciones ambientales

Decisión % de viviendas, espacios de actividad económica con distinción ambiental

	Vivienda perfil de calidad	+ 10%
Indicador	Comercio Green Commerce	+ 10%
	Negocios BES oficina	+ 10%



El Plan Parcial cuenta con Declaración Ambiental y Territorial Estratégica, emitida con carácter favorable el 25 de mayo de 2023, y también se han emitido informes favorables por diferentes administraciones en materias como:

- a) Suficiencia de recursos hídricos.
- b) Riesgo de inundabilidad.
- c) Infraestructura Verde.
- d) Criterios de crecimiento racional de suelo.
- e) Infraestructuras educativas.
- f) Contaminación acústica.
- g) Carreteras.
- h) Prevención de emergencias.
- i) Vías pecuarias.
- j) Patrimonio Cultural.

Estos indicadores ambientales se complementan con una Memoria de Sostenibilidad Económica que analiza diferentes escenarios de desarrollo, y en ellos se observa que los ingresos públicos que genera la actuación son superiores al gasto público que supondrá para el Ayuntamiento de Benidorm el mantenimiento de las instalaciones y la prestación de los servicios a los futuros usuarios del Sector. Una adecuada relación entre intensidad de usos y gastos de urbanización y de explotación permite alcanzar este resultado positivo.

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y ÁMBITO.

Art.1.- Naturaleza y Ámbito.

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

Art.2.- Terminología de conceptos.

Será de aplicación la terminología empleada en el P.G.M.O. y sus modificaciones puntuales vigentes (recopiladas en el siguiente enlace <https://benidorm.org/es/ayuntamiento/concejalias/urbanismo/arquitectura/plan-general/plan-general-de-municipal-de-ordenacion-urbana-pgmo/texto-refundido-normas-urbanisticas-y-ordenanzas-del-pgmo-1990>) con la finalidad de evitar incoherencias con este instrumento urbanístico jerárquicamente superior, salvo las específicamente previstas en este Plan Parcial, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Art.3. Régimen Urbanístico.



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

CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Art.4.-Normas de edificación.

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

CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES.

SECCIÓN 1. ZONA DE USO PREDOMINANTE TERCIARIO ALOJAMIENTO TEMPORAL.

Art.5.- Delimitación y caracterización.

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

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

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

2.- Específicamente, todas las manzanas tienen una reserva de suelo terciario-comercial, estableciéndose una ubicación obligatoria en los planos de ordenación pormenorizada, con la finalidad de generar un entorno urbano complejo, diverso y adaptado a las necesidades de usuarios, turistas y habitantes del sector. Estos locales comerciales no podrán superar una edificabilidad máxima de 2.500 m² útiles, respetando un mínimo 200 m² útiles. Sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm (ALICANTE) Versión Final de Plan Parcial _ Memoria y Normas Urbanísticas

Con carácter general, la parcela mínima se establece en 7.000 m², salvo aquellas manzanas que en el plan tienen una superficie inferior, en cuyo caso esta superficie tendrá carácter de mínima, siendo la parcela indivisible.

De forma específica, las manzanas recayentes al parque central podrán dividirse en dos (lindero perpendicular a calles peatonales) albergando un solo edificio y bandeja de locales cada una.

No obstante lo anterior, y excepcionalmente y con ocasión de la formulación y tramitación del Proyecto de Reparcelación, y para facilitar la adjudicación de parcela resultante al mayor número de propietarios incluidos en el sector, y el menor número de adjudicación en proindiviso, se admitirá una parcela mínima de 2.000 m². Este criterio se aplicará en los siguientes casos:

3.- No se permitirá el uso industrial.

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

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

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

- Superficie mínima:

- Cuando el propietario no reúna derechos suficientes para obtener una parcela mínima superior. En este sentido, se tendrá en cuenta su propiedad en el conjunto del sector, tanto de suelo bruto como de reservas de aprovechamiento, y la posibilidad de adquirir excesos de adjudicación.



- Cuando el Proyecto de Reparcelación se proponga la asignación de parcelas resultantes de uso hotelero y residencial a un mismo propietario (considerando también la totalidad de su propiedad en el conjunto del sector).
 - Frente máximo de fachadas limitado por la inscripción de un cilindro de diámetro máximo 40 m y esbeltez mínima, diámetro/altura de 1/3.
- 2.- La superficie libre de las parcelas que resulte después de ubicar la edificación reglamentaria deberá ser poblada de especies forestales autóctonas a razón de un árbol por cada 50 m², con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro, salvo mejor criterio técnico municipal. Se entiende que son compatibles con ese destino las instalaciones deportivas y recreativas, aparcamientos, terrazas, veladores, pasos peatonales y de acceso a vehículos y usos semejantes al servicio del uso terciario alojamiento temporal. En cualquier caso se dispondrá de un retranqueo de 2 metros a vial, cuyo tratamiento será ajardinado y no podrá ser vallado ni cubierto.
- 3.- En lo no previsto en estas normas será de aplicación lo dispuesto en el artículo 25 de las Ordenanzas del P.G.M.O.

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

- 1.- Ninguna nueva edificación producirá sombra sobre las playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8 horas hasta las 16 horas del horario solar.
- 2.- La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:
- La separación de la edificación (torres) a los lados límite de la parcela será como mínimo de siete (7) metros. En cualquier caso, el edificio, el sótano, los locales comerciales y el vallado de la parcela respetará un retranqueo obligatorio de dos (2) metros a calle, espacio obligatoriamente ajardinado como determina la MP nº 1 del PGMO.
 - Si se construyen más de un bloque de edificación en una sola parcela, la separación entre los distintos bloques será igual al doble del retranqueo exigido en su caso concreto al límite de la parcela.
 - Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación de dos (2) metros. La construcción deberá tratarse como el edificio principal en cuanto a calidad de obra y ornamentación exterior.
 - Se autorizan vuelos cerrados de un metro como máximo. Los vuelos abiertos o terrazas únicamente tendrán la limitación de no poder situarse a una distancia inferior a cinco metros de la línea perimetral del solar.
- 3.- La ocupación máxima de la edificación en la parcela no excederá del 30% de la misma, siendo el mismo límite para la ocupación del sótano.
- 4.- La altura es libre, con un mínimo de veinte (20) plantas. Todos los parámetros de altura se referirán a lo dispuesto en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 18. Se exceptúan de la altura mínima las edificaciones destinadas a vivienda de protección pública, las terciarias comerciales y las dotacionales públicas.
- 5.- El volumen edificable de las edificaciones queda definida en los correspondientes planos y cuadros de superficies anexos incluidos en la Memoria del Plan Parcial, contemplándose los siguientes índices de edificabilidad neta:
- Uso terciario alojamiento temporal: 1,381243 m² útiles por cada m² de suelo neto de parcela.
 - Uso terciario-comercial: 0,119888 m² útiles por cada m² de suelo neto de parcela, que se ubicará en el perímetro a tal efecto establecido en los planos de ordenación, respetando el retranqueo obligatorio a vial de 2 metros. Este retranqueo se ajardinará y no podrá ser vallado ni cubierto. En todo caso estos locales



comerciales no podrán superar un máximo de 2.500 m² útiles de sala de venta ni tener una edificabilidad inferior a 200 m² útiles.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 12. – Aparcamientos.

Se tendrá en cuenta la reglamentación descrita en el artículo 97 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., así como en el Anejo IV del TRLOTUP.

- Uso residencial libre: ▪ Con carácter general, la parcela mínima se establece en 7.000 m², salvo aquellas manzanas que en el plan tienen una superficie inferior, en cuyo caso esta superficie tendrá carácter de mínima, siendo la parcela indivisible.
- ▪ De forma específica, las manzanas recayentes al parque central podrán dividirse en dos (lindero perpendicular a calles peatonales) albergando un solo edificio y bandeja de locales cada una.
- ▪ No obstante lo anterior, y excepcionalmente con ocasión de la formulación y tramitación del Proyecto de Reparcelación, y para facilitar la adjudicación de parcela resultante al mayor número de propietarios incluidos en el sector, y el menor número de adjudicación en proindiviso, se admitirá una parcela mínima de 2.000 m². Este criterio se aplicará en los siguientes casos:
 - o Uso residencial vivienda de protección pública: De forma específica, las manzanas destinadas a este uso podrán dividirse en dos (lindero perpendicular a calles peatonales) albergando un solo edificio y bandeja de locales cada una
 - o Uso residencial libre: limitado por la inscripción de un cilindro de diámetro máximo 40 m y esbeltez mínima, diámetro/altura de 1/3.
 - o Uso residencial vivienda de protección pública: en las parcelas destinadas a vivienda de protección pública, el frente máximo de fachadas se limita por la inscripción de un cilindro de diámetro máximo de 40 m, sin condición de esbeltez.

SECCIÓN 2. ZONA DE USO RESIDENCIAL.

Art.13.- Delimitación y caracterización.

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

2.- Además, todas las manzanas tienen una reserva de suelo terciario-comercial, estableciéndose una ubicación obligatoria en los planos de ordenación pormenorizada, con la finalidad de generar un entorno urbano complejo, diverso y adaptado a las necesidades de usuarios, turistas y habitantes del sector. Estos locales comerciales no



podrán superior una edificabilidad máxima de 2.500 m² útiles de sala de ventas (Modificación Puntual nº 22), respetando un mínimo 200 m² útiles.

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

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

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

- Superficie mínima:

- Cuando el propietario no reúna derechos suficientes para obtener una parcela mínima superior. En este sentido, se tendrá en cuenta su propiedad en el conjunto del sector, tanto de suelo bruto como de reservas de aprovechamiento, y la posibilidad de adquirir excesos de adjudicación.

- Cuando el Proyecto de Reparcelación se proponga la asignación de parcelas resultantes de uso hotelero y residencial a un mismo propietario (considerando también la totalidad de su propiedad en el conjunto del sector).

- Frente máximo de fachadas:

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

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

4.- La superficie libre de las parcelas que resulte después de ubicar la edificación reglamentaria deberá ser poblada de especies forestales autóctonas a razón de un árbol por cada 50 m², con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro. Se entiende que son compatibles con ese destino las instalaciones deportivas y recreativas, aparcamientos, terrazas, veladores, pasos peatonales y de acceso a vehículos y usos semejantes al servicio del uso residencial. En cualquier caso se dispondrá de un retranqueo de 2 metros a vial, cuyo tratamiento será ajardinado y no podrá ser vallado ni cubierto.

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

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

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

- La separación de la edificación a los lados límite de la parcela será como mínimo de siete (7) metros. En cualquier caso, el edificio, el sótano, los locales comerciales y el vallado de la parcela respetará un retranqueo obligatorio de dos (2) metros a calle.

- Si se construyen más de un bloque de edificación en una sola parcela, la separación entre los distintos bloques será igual al doble del retranqueo exigido en su caso concreto al límite de la parcela.

- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación de dos (2) metros. La construcción deberá tratarse como el edificio principal en cuanto a calidad de obra y ornamentación exterior.

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



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

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

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

- Uso residencial libre: 1,300157 m² útiles por cada m² de suelo neto de parcela.
- Uso residencial para viviendas de protección pública: 2,015313 m² útiles por cada m² de suelo neto de parcela
- Uso terciario-comercial: 0,119888 m² útiles por cada m² de suelo neto de parcela, que se ubicará en el perímetro a tal efecto establecido en los planos de ordenación, respetando el retranqueo obligatorio a vial de 2 metros. Este retranqueo se ajardinará y no podrá ser vallado ni cubierto. En todo caso estos locales comerciales no podrán superar un máximo de 2.500 m² útiles de sala de venta ni tener una edificabilidad inferior a 200 m² útiles.

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

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

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

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

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

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

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

Las edificaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 89 a 107 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y a la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, así como a lo dispuesto en la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica formulada sobre el Plan Parcial el 25 de mayo de 2023.

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

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

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

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



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

3.- Adicionalmente a lo dispuesto en los anteriores apartados, se admite como compatible el uso terciario de oficina para servicios profesionales, en planta piso.

4.- No se permitirá el uso industrial.

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

Art. 20. – Aparcamientos.

Se tendrá en cuenta la reglamentación descrita en el artículo 97 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., así como en el Anejo IV del TRLOTUP.

SECCIÓN 3. ZONA DE USO TERCIARIO ESPECÍFICO.

Art.21.- Delimitación y caracterización.

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

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

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

- Parcela mínima: la señalada en los planos de ordenación pormenorizada, sin posibilidad de división.
- Ocupación máxima de la edificación en planta baja y sótano: 50%. El resto de la parcela se destinará a espacios libres privados.
- Altura de la edificación: 2 plantas y 10 metros de altura de coronación. La altura máxima podrá incrementarse hasta un máximo de 20 metros para construcciones terciarias singulares.
- Retranqueos: 5 metros a vial y a linderos.
- Edificabilidad: la prevista en los planos de Plan Parcial, con un índice de edificabilidad de 0,381500 m² útiles por cada m² de superficie de parcela neta.
- Usos: terciarios comerciales de cualquier tipo, así como equipamientos privados. En cualquier caso, la superficie destinada a centro comercial no podrá superar la edificabilidad de 2.500 m² útiles de sala de ventas. Será de aplicación en todo caso lo dispuesto en el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 22.

SECCIÓN 4. VIARIO, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Art.23.- Delimitación y caracterización.

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

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

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



SECCIÓN 5. ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Art.24.- Delimitación y caracterización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.- Ventilación: en las edificaciones donde los espacios climatizados superen los 3.000 m² será obligatorio disponer de sistemas de reducción del consumo energético mediante la captación de aire exterior (free-cooling). En general, los proyectos procurarán garantizar las ventilaciones cruzadas de las distintas estancias. Esta condición será obligatoria en las dependencias destinadas a oficinas. Se procurará sectorizar la climatización de los distintos espacios de tal modo que se evite que espacios con demanda muy dispar de climatización estén en un mismo sector (dependencias con distinta orientación, distinta ocupación etc.).

5.- Energía: el sistema de producción de energía renovable de Agua Caliente Sanitaria cubrirá, como mínimo, el 80% de la demanda. Asimismo, los edificios tenderán a la



autosuficiencia energética, instalando las placas fotovoltaicas necesarias para ello. Las instalaciones de energía renovable quedarán integradas en la arquitectura y no podrán aparecer como añadidos o elementos ajenos a la composición de la edificación o de la urbanización. Las redes de conexión entre las instalaciones y los lugares de consumo o entre las distintas partes de las instalaciones quedarán ocultas o integradas en la arquitectura o la urbanización.

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

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

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

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

8.- Sistema de drenaje urbano sostenible:

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

9.- Paisaje y cambio climático:

- En suelo público se ubicarán al menos 5.500 árboles con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro, disponiéndose necesariamente en la red viaria peatonal (al menos 1 árbol cada 6 metros lineales, salvo justificación expresa), y en las zonas verdes y equipamientos públicos previstos en el sector.
- En suelo lucrativo, se establece la obligación de justificar la plantación, en cada proyecto sometido a licencia, de un árbol cada 50 m² de superficie de parcela neta, con un porte mínimo de 30 centímetros de diámetro.

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

Art.27.- Condiciones de género.

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

2. Se fomentará la presencia de diferentes tipos de vivienda para garantizar su adecuación a los diferentes tipos de núcleos familiares. Preferentemente, cada edificación incorporará tipos distintos de vivienda. Cuando no sea así, se justificará



mediante un análisis de los tipos de vivienda ya existentes en el entorno y del perfil de los tipos de núcleos familiares que definen la demanda a la que se pretende dar respuesta.

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

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

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

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

Art.28.- Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia.

1. En las zonas verdes del ámbito de actuación no se realizarán desmontes y tan solo los movimientos de tierra estrictamente necesarios para el acondicionamiento superficial de los ámbitos a tratar, de tal modo que no se altere de forma relevante la topografía existente.

2. Las luminarias de espacios públicos contarán con un sistema de control y gestión que permita variar la intensidad o el número de luminarias en funcionamiento a lo largo de la noche con el objetivo de ahorrar energía y disminuir la contaminación lumínica.

3. La urbanización dispondrá de una red separativa de aguas pluviales que se empleará para el riego de las zonas verdes (además de con agua depurada procedente de la EDAR) y limpieza de calles, por lo que el sector dispondrá de las instalaciones necesarias para su reutilización. Parte del agua acumulada podrá reservarse en depósitos ubicados en las zonas verdes.

4. Se instalarán separadores de hidrocarburos del efluente proveniente de patios, aparcamientos y viales, antes de la incorporación del efluente a la red pública de drenaje de aguas pluviales.

5. Los proyectos de ajardinamiento emplearán especies vegetales de bajo consumo hídrico. Se procurará la plantación de especies que favorezcan diferentes contrastes cromáticos a lo largo de las estaciones del año, siempre adaptadas a las condiciones climáticas y edafológicas del lugar.

6. La urbanización de viarios y zonas verdes se realizará procurando reducir al máximo su impermeabilización, mediante bases permeables y pavimentos de acabado poroso y filtrante, tanto en zonas peatonales como rodadas. La utilización de losas o bases impermeables deberá estar convenientemente justificada y constituir una excepción.

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



8. Se fomentarán acuerdos entre los servicios municipales, empresas suministradoras y operadores para la ubicación y el uso compartido de los tendidos de infraestructuras que posibilite ahorros en ejecución y accesibilidad.

9. En cualquier caso serán de aplicación las medidas contempladas en la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica formulada sobre el Plan Parcial el 25 de mayo de 2023.

Art.29.- Condiciones de confort acústico.

1. Los asfaltos que se empleen en la urbanización de las calles del sector serán fonoabsorbentes.

2. El diseño de la red viaria incorporará medidas que garanticen una velocidad máxima de 30 km/h en los bulevares principales (Avenida Comunitat Valenciana, Derramador, Almirante Bernat Sarriá y Linde Este con Suelo No Urbanizable), y de 20 km/h en el resto de las calles.

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

1. Los proyectos de urbanización justificarán, en su redacción, que incorporan la perspectiva de género en el diseño de los espacios públicos: viarios, jardín y parque.

2. La urbanización incorporará un carril para el transporte en bicicleta que estará físicamente separado de los espacios reservados para los itinerarios peatonales y de tráfico de los vehículos a motor.

3. Los proyectos de urbanización de todos los espacios públicos incorporarán el mobiliario urbano necesario para garantizar la seguridad y habitabilidad del espacio público:

- Bancos en viarios, jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios.
- Bancos y marquesinas que protejan del sol y la lluvia en las paradas de transporte público.
- Señalización en viarios, jardín y parque con la información necesaria para localizar la red de espacios comunes.
- Elementos que proporcionen sombra en el jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios.
- Luminarias en viarios, jardín y zonas del parque destinadas a acceso, centro de interpretación, recreo y servicios que proporcionen una iluminación homogénea. Para ello se evitarán lámparas de alta intensidad que puedan provocar deslumbramientos y zonas de sombra.

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

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

Art.31.- Normas de Integración Paisajística.

Serán de aplicación las normas de integración paisajística del Estudio de Integración Paisajística que acompaña al Plan Parcial, que se reproducen seguidamente:

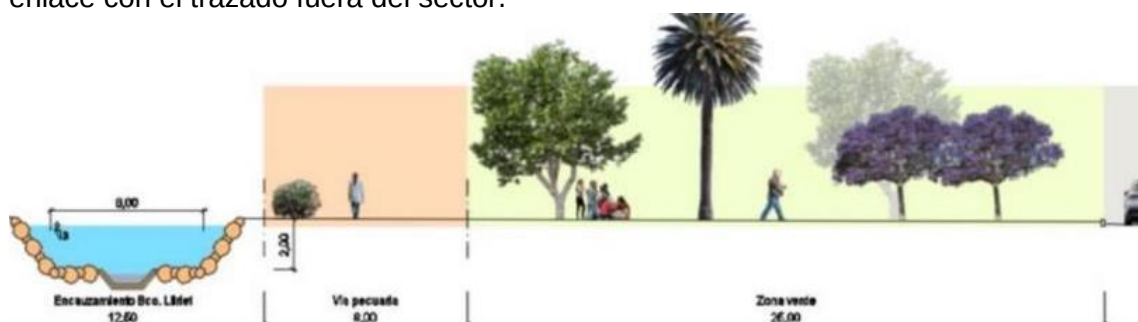
- Medida 1. Ocupación parcela. El Suelo lucrativo representará el 35% del total, destinándose la mitad de éste (50% de parcela), 102.311 m², a espacio libre con zona verde, arbustiva y arbolada para minimizar al máximo el efecto sellado de la actuación.
- Medida 2. Arbolado. El arbolado mínimo en manzana-parcela lucrativa será de un pie cada 50 m² con porte mayor en plantación de 30 centímetros de diámetro. Se establece una estimación de 9.592 árboles para el total de la actuación, los cuales habrán de distribuirse en zonas verdes, acerado, bulevares y en el interior de la totalidad de las parcelas existentes en el sector.



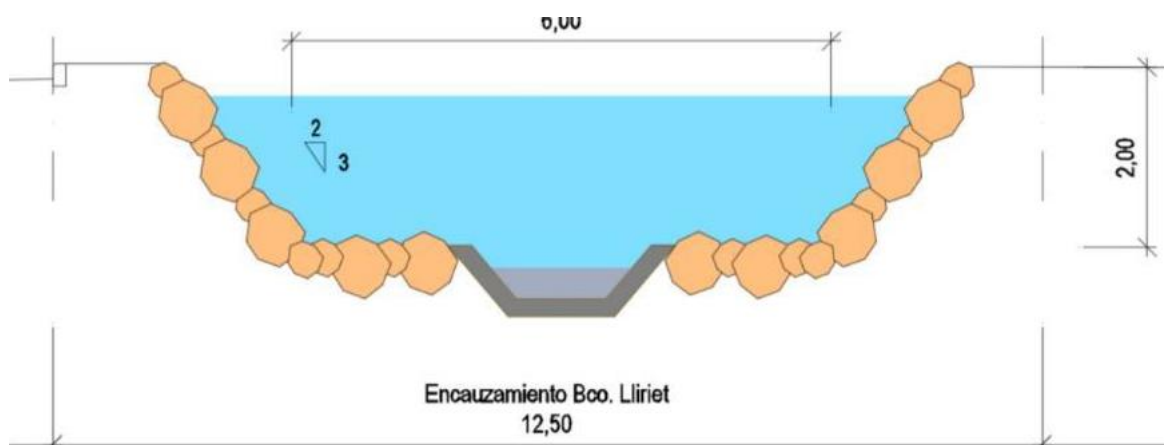
- Medida 2.1. Características mínimas del arbolado.
 - i. La relación entre altura y tronco debe ser proporcional según la especie y variedad.
 - ii. Los árboles flechados deben tener la guía dominante intacta.
 - iii. La copa debe ser proporcional al grosor del tronco y presentar un mínimo de tres ramas equilibradas entre sí.
 - iv. El tronco debe ser único, recto y vertical, sin presentar deformaciones ni heridas.
 - v. La altura del tronco libre de ramaje debe ser orientativamente de 2,5 metros.
 - vi. Si hay hojas, éstas deben evidenciar una buena salud y tienen que estar libres de cualquier tipo de plaga, enfermedades, clorosis o necrosis.
 - vii. El tronco se mide a 1 metro sobre el nivel del cuello de la raíz.
 - viii. Para las palmáceas, se establecen las siguientes particularidades orientativas:
 - El estípite debe ser recto y vertical y no debe presentar muescas ni heridas ni ninguna clase de estrangulaciones.
 - El suministro de washingtonias se efectúa con una posterioridad a la fecha de repicado de, como mínimo, 2-3 meses de actividad biológica. En el caso de la palmera canaria, este periodo tiene que ser, como mínimo, de entre 4 a 6 meses.
 - La distancia entre el estípite y la parte externa del pan de tierra tiene que ser, como mínimo, de 20 centímetros, excepto en el caso de la palmera canaria en el que éste es de 30 centímetros.
- Medida 2.2. Riego del arbolado. Para el riego del arbolado, se establece:
 - i. Durante el primer año de la plantación, el árbol se regará semanalmente.
 - ii. A partir del segundo año, y durante tres años, los árboles se regarán semanalmente en verano, cada quince días en primavera y otoño, y una vez al mes en invierno.
 - iii. En todos los casos, el riego tiene que ser abundante, de modo que el agua penetre en el suelo en profundidad.
 - iv. Se ubicarán "tutores" en el alcorque que servirán a la vez como indicadores de riego. Se pintarán de distinto color cada año siguiendo la serie amarillo, blanco, verde y azul, para diferenciar los años que lleva el árbol plantado y la frecuencia con la que debe regarse, ya que es sumamente importante procurar un riego apropiado para cada situación, edad y especie.
 - v. En todas las plantaciones se instalará el riego automático por goteo, optimizando al máximo las siguientes ventajas operativas de este sistema:
 - Ahorro en el consumo de agua y mayor eficiencia en su uso, ya que comporta a la vez ahorro energético y de mano de obra.
 - Posibilidad de programación y, en consecuencia, de una mejor gestión del riego.
 - Disminución de las pérdidas de agua.
- Medida 3. Normativa de directa aplicación en edificaciones, dotaciones, infraestructuras y nueva urbanización. En lo estrictamente no indicado en el presente EsIP, será normativa paisajística de directa aplicación la establecida con respecto a la implantación de usos residenciales, comerciales, terciarios, zonas verdes y

equipamientos del vigente PGMOU de Benidorm. Así, serán de aplicación los artículos 86-113 (condiciones generales de la edificación, impacto ambiental y usos residenciales y terciarios); así como 119-123 relativos a las condiciones de los usos dotacionales, infraestructuras y nueva urbanización).

- Medida 4. Integración de la Vía Pecuaria Colada de Soria. La ordenación establece su integración con trazado de 8 metros de ancho, con cambio de éste según la normativa vigente. En consecuencia, es superficie de vía pecuaria de la actuación 5.780 m². Se propone su reubicación en el contexto del Bulevar del Derramador, en el flanco oeste del sector, el cual contará con una anchura de 45,50 metros, donde se dispondrá, de oeste a este, el encauzamiento del barranco de Barceló (12,50 metros), la reserva de espacio para el desvío de la vía pecuaria con tratamiento de sendero ajardinado, con una anchura de 8 metros y, finalmente, una zona verde de 25 metros de ancho antes de llegar a la zona de estacionamiento de vehículos en calle. Posteriormente se integra en el bulvar de la Avenida Almirall Bernat Sarriá hasta su enlace con el trazado fuera del sector.



- Medida 5. Integración del cauce del barranco de Barceló. El PP incorpora las propuestas del Estudio de Inundabilidad y el Informe de la CHJ, encauzando el barranco de Derramador en el tramo comprendido entre las avenidas de la Comunidad Valenciana y Almirante Bernat de Sarriá. El encauzamiento se integra en un vial de 80 metros de anchura que conecta las citadas avenidas, disponiendo de dos calzadas dobles, un bulvar central y amplias aceras y zonas de estacionamiento incorporando, así mismo, el nuevo trazado de la vía pecuaria existente en el sector. Las dimensiones, tipología y materiales empleados en el encauzamiento planteado gravitan en torno a la ejecución de un revestimiento del cauce de escollera con una sección trapezoidal de anchura constante. Comienza con la ejecución de un arenero aguas arriba de la Avenida de la Comunidad Valenciana, continuándose hacia el sur con el acondicionamiento del cauce en una longitud total de 735 metros, todo ello mediante una sección de 6 metros de anchura en su base con taludes a base de escollera hormigonada de 2 metros de altura y pendiente 3/2 (todo ello en directa concordancia con la actuación propuesta, a dichos efectos, por el Plan Director de Inundaciones de la Marina Baja).



CAPÍTULO VI. CONDICIONES SMART DISTRICT.

Art.32.- Condiciones de sostenibilidad y ecoeficiencia en la edificación.

El Proyecto de Urbanización contemplará y analizará la posibilidad de implantar las siguientes medidas, inspiradas en las líneas de actuación establecidas en la EDUSI, en el Plan DTI y en la Smart Office de Benidorm:

- Implantación de plataformas Smart con estándares normalizados, interoperables con otras plataformas de ciudad, como Turismo Inteligente.
- Previsión de un geoportal, incorporando activos urbanos del sector, utilizando como referencia la norma INSPIRE.
- Implantación de banda ancha en la red de alumbrado público y mobiliario urbano, facilitando la implantación de sensores.
- Previsión de instalaciones para movilidad sostenible con sistemas de información de servicio.
- Planificación de programas de itinerarios ciclistas y peatonales con sistemas de información integrados.
- Disposición de paneles de información visible y sistemas de control de tráfico y seguridad ciudadana.
- Puntos de recarga eléctrica para vehículos.
- Propuestas sobre sistemas integrados de aparcamientos con información en tiempo real, considerando la previsión de aparcamientos de barrio, comerciales y de disuasión.
- Sistema de información de accesos a espacios dotacionales.
- Promoción de mobiliario urbano integrado con energías renovables, pudiendo extenderse a determinadas partes de la red de espacios libres y equipamientos.
- Previsión de programas de evaluación de la eficiencia energética de espacios libres, equipamientos públicos y edificios privados.
- Implantación de contadores telelecturas.
- Red hídrica integrada con la red general y sistemas de monitorización y eficiencia.
- Disposición de sensores de la calidad de las redes de agua potable y saneamiento.
- Estaciones de red de vigilancia ambiental, aptas para la medición de calidad del aire, con sistemas de alerta temprana.
- Disposición de medidas para mitigar la contaminación acústica y lumínica.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad



Valenciana en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

En Benidorm a 6 de mayo de 2024
La Concejal delegada de Urbanismo
Fdo. Lourdes Caselles Domench