

**SECTOR PP1/1
ENSANCHE LEVANTE
PLAN GENERAL DE BENIDORM**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE GESTIÓN
POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS**



ALTERNATIVA TÉCNICA

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP1/1

BENIDORM, DICIEMBRE 2025

ÍNDICE

1.	CONSIDERACIONES PREVIAS. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.	3
2.	OBJETO Y PROPONENTE.	8
3.	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.	10
3.1.	Actuación Integrada objeto de programación.	10
3.2.	Memoria de necesidades.	22
3.3.	Relación de la actuación con el planeamiento territorial y urbanístico vigente.	23
4.	CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS.	36
5.	CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.	40
6.	DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.	41
6.1.	Ordenación aplicable y documento de planeamiento.	41
6.2.	Justificación de las condiciones de conexión e integración de la actuación con el entorno.	44
6.3.	Proyecto de Urbanización.	62
6.4.	Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.	65
7.	CONCLUSIÓN.	66
8.	ANEXOS (en documento aparte):	67

1. CONSIDERACIONES PREVIAS. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

Por Resolución de Alcaldía nº 65/2018 de 9 de enero de 2018 se admitió a trámite la iniciativa por gestión indirecta por propietarios del Programa de Actuación Integrada del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 1/1 “Armanello”.

En fecha 25 de mayo de 2023 se obtuvo DATE de la nueva ordenación del Sector PP 1/1.

En fecha 16 de mayo de 2024 se aprobó definitivamente el Plan Parcial 1/1 “Armanello” mediante Acuerdo Plenario en fecha 27 de marzo de 2024, publicado en el BOP Alicante nº 93 en fecha 16 de mayo de 2024.

La documentación presentada en relación con el Programa, mediante instancia de 11-01-2023/RGE 1375, complementada en instancia de 19-01-2024/RGE 2646, fechada Diciembre-2023, y subsanada su Alternativa Técnica en instancia de 09-12-2024/RGE nº 44316), fue la siguiente:

Alternativa Técnica.

Plan de Ordenación Pormenorizada O-02.

Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.

Proposición Jurídico-Económica.

Informe de valoración: cálculo del valor de obtención del suelo por no adhesión a la Junta de Compensación.

Informe valores de repercusión del suelo en la Unidad de Ejecución correspondiente al Sector PP 1/1 Ensanche Levante del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.

Memoria de Sostenibilidad Económica.

Memoria de Viabilidad Económica.

Propuesta de Convenio Urbanístico.

Proyecto de Urbanización

En diciembre de 2024, tras el análisis de la documentación presentada, los departamentos de Ingeniería, Arquitectura y el Área Jurídica emitieron informes favorables, considerando que la propuesta cumplía formalmente con los requisitos legales exigidos. En consecuencia, se resolvió proceder a su tramitación, acordando someterla a información pública y solicitar los informes sectoriales pertinentes.

Mediante resolución de la concejalía de Urbanismo, de fecha 7 de enero de 2025, se acordó admitir a trámite la iniciativa de Programa de Actuación Integrada (PAI) correspondiente al Sector Plan Parcial 1/1 “Ensanche de Levante”, incluido en el Plan General de Ordenación Municipal de Benidorm de 1990. Asimismo, se dispuso su sometimiento a información pública durante un plazo de 45 días hábiles, contados a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Las alegaciones e informes recibidos son los siguientes:

	INTERESADO	FECHA-RGE
1	I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES SA	12-02-2025-6199
2	DG COMERCIO ARTESANÍA Y CONSUMO	17-02-2025-6692
3	COMUNIDAD DE REGANTES CANAL BAJO ALGAR	20-02-2025-7169
4	CONSELLERIA JUSTICIA. AG VAL SEGURIDAD Y RESPUESTA A LAS EMERGENCIAS	24-02-2025-7635
5	CONSELLERIA AGRICULTURA, AGUA, GANADERÍA Y PESCA. DT ALICANTE	28-02-2025-8372
6	Mº TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y FUNCIÓN PUBLICA. DG TELECOMUNICACIONES	03-03-2025-8459
7	SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO	07-03-2025-9282
8	ISMAEL MANZANO DE LOS SANTOS	10-03-2025-9443
9	FANNY SERRANO RODRIGUEZ	18-03-2025-10609
10	UNIDAD DE CARRETERAS	02-04-2025-12967
11	MERCADILLO PUEBLO- LA ROMANA COSTABLANCA MARIA- PEREZ MUÑOZ	03-04-2025-13206
12	ROMECO SA	03-04-2025-13224
13	IMPLABEN SL	04-04-2025-13499
14	CONSELLERIA INNOVACIÓN, INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO	09-04-2025-13913
15	GRUPO MUNICIPAL PSOE- CRISTINA ESCODA	07-04-2025-13682
16	HIDRAQUA	16-04-2025-15121
17	SERVICIO TERRITORIAL MEDIO AMBIENTE VÍAS PECUARIAS	22-04-2025-15454
18	DT SANIDAD	22-04-2025-15600
19	DT PATRIMONIO CULTURAL	25-04-2025-15951
20	DG INFRAESTRUCTURAS	30-05-2025-21103
21	SERVICIO TERRITORIAL MEDIO AMBIENTE VÍAS PECUARIAS	08-07-2025-27504
22	EPSAR	01-08-2025 30669
23	CHJ	17-10-2025 40686

En este contexto, la arquitecta municipal emitió informe técnico el 14 de mayo de 2025, en el que se analiza el contenido de las alegaciones presentadas, se valora su procedencia y se formulan consideraciones sobre la necesidad de introducir determinadas aclaraciones en el documento del PAI. Entre las conclusiones más relevantes, se destaca la conveniencia de establecer un nuevo periodo de información pública, dada la magnitud del sector y el interés público implicado.

Posteriormente, el 5 de diciembre de 2025, se nos notificó un nuevo informe de la arquitecta municipal, en el que se indica, en relación con el informe de la Agencia Valenciana de Seguridad y Respuesta a las Emergencias (febrero de 2025), la necesidad de emisión de los siguientes informes sectoriales:

Finalmente, nos consta nuevo informe de la arquitecta municipal, de fecha 15 de diciembre de 2025, en el que hace alusión a los informes sectoriales recibidos y su tratamiento en la documentación del programa.

En este sentido, el presente documento da respuesta tanto al informe de la Agencia Valenciana de Emergencias como al informe municipal, incorporando los informes favorables emitidos en materia de inundabilidad por PATRICOVA y por la Confederación Hidrográfica del Júcar, que acreditan que el riesgo de inundabilidad ha sido debidamente

analizado y considerado, incorporando el Proyecto de Urbanización las medidas necesarias para su mitigación. En consecuencia, se considera conveniente que, en todo caso, se soliciten los informes de las administraciones sectoriales competentes en esta materia cuando se someta a información pública el documento refundido del programa, momento en el que podrán valorar la efectiva inclusión de dichas medidas en el Proyecto de Urbanización.

En relación con el informe de Iberdrola, en el que se establece la necesidad de asumir por parte del promotor los costes derivados de la ampliación de la subestación Montebello y de la ejecución de nuevas infraestructuras eléctricas, con un presupuesto estimado superior a 2 millones de euros, lo que se refleja adecuadamente en la documentación económica del PAI.

Atendiendo al contenido de los informes mencionados, se inserta el cuadro con los **informes sectoriales emitidos y su tratamiento en la documentación del programa:**

	INTERESADO			FECHA- RGE	CONSIDERACIÓN EN LA DOCUMENTACIÓN DEL PAI
1	I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES SA			12-02-2025-6199	Se ha tenido en cuenta el informe en la presente memoria de AT, en la PJE, sus anexos y en el Proyecto de Urbanización a los efectos económicos oportunos.
2	DG COMERCIO CONSUMO	ARTESANÍA Y		17-02-2025-6692	El plan parcial aprobado cumple con las determinaciones del PGOUM de Benidorm, y el anexo IV del TRLOTUP, encontrándose en armonía con el PATSECOVA. Existe informe favorable del PATSECOVA del PP, así como en el seno del presente Programa.
3	COMUNIDAD DE REGANTES BAJO ALGAR	CANAL		20-02-2025-7169	Informe Favorable. Se comunica que se dispone de concesión suficiente y puede atender toda la demanda que necesite el Sector.
4	CONSELLERIA DE JUSTICIA Y SEGURIDAD EMERGENCIAS	AG VAL RESPUESTA A LAS		24-02-2025-7635	Se ha tenido en cuenta el informe emitido, considerando que las cuestiones se incluyen en la documentación técnica del PAI, debiendo solicitarse los informes en el periodo de IP del texto refundido del PAI.
5	CONSELLERIA DE AGUA, GANADERÍA Y PESCA. ALICANTE	AGRICULTURA, DT		28-02-2025-8372	Se emite informe de no procedencia.
6	Mº TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y FUNCIÓN PUBLICA. TELECOMUNICACIONES	DG		03-03-2025-8459	Se ha tenido en cuenta la consideración del artículo 51 de la Ley 11/2022 de 28 de junio, General de Telecomunicaciones en el PU.

7	SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO	07-03-2025-9282	Señalan que el contenido del programa de actuación integrada no afecta a las competencias en materia de planificación por lo que no cabe emitir informe.
8	UNIDAD DE CARRETERAS	02-04-2025-12967	Sus prescripciones se tendrán en cuenta en el momento de ejecutar las obras. Se solicitarán las autorizaciones oportunas antes del inicio de las obras de conformidad con el informe emitido.
9	CONSELLERIA INNOVACIÓN, INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO	09-04-2025-13913	Se considerarán las tipologías de alojamiento turístico establecidas en el artículo 64 de la Ley 15/2018 de 7 de junio de la Generalitat de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad valenciana, y en el Decreto 10/2021 de 22 de enero del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana en el sentido de asociar a las zonas de ordenación tipologías de alojamiento normativamente definidas.
10	HIDRAQUA	16-04-2025-15121	Las consideraciones del informe se han plasmado en el Proyecto de Urbanización.
11	SERVICIO TERRITORIAL MEDIO AMBIENTE VÍAS PECUARIAS	22-04-2025-15454	Informe erróneo al no contemplar la documentación aportada por la agrupación en relación con la vía pecuaria.
12	DT SANIDAD	22-04-2025-15600	Se actualiza la normativa de conformidad con el informe emitido. Se considera la población estimada en el informe de octubre emitido por la CHJ, estando sobredimensionada en anteriores informes, y aun así siendo favorables.
13	DT PATRIMONIO CULTURAL	25-04-2025-15951	Se solicitará autorización previamente al inicio de las obras en zona de policía. EL Plan parcial, en su anexo "Informe patrimonial" Valoración patrimonial de las edificaciones existentes en el ámbito, del Sector PP/1, recoge las medidas correctoras propuestas por la Agrupación. La medida propuesta evacuada por el técnico de patrimonio etnológico adscrito a la DG de patrimonio, es la que se incorpora al informe y resulta conveniente con lo solicitado. Estas medidas se incorporan al presente documento como ANEXO N°8.
14	DG INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	30-05-2025-21103	Informe favorable.
15	SERVICIO TERRITORIAL MEDIO	08-07-	Tras considerar la documentación obrante en el seno del

	AMBIENTE VÍAS PECUARIAS	2025-27504	PP, se emite informe favorable
16	EPSAR	01-08-2025 30669	Se ha considerado el informe en la AT, la PJE sus anexos y en el PU.
17	CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR	17-10-2025 40686	Informe favorable. Se solicitará autorización previamente al inicio de las obras en zona de policía.

2. OBJETO Y PROPONENTE.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto la programación y desarrollo urbanístico del Sector 1/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, cuya ordenación viene establecida en el Plan Parcial del sector, actualmente en tramitación.

Promueve la presente propuesta de Programa de Actuación Integrada la **Agrupación de Interés Urbanístico del Sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm**, con CIF V-54.978.325 y domicilio en Benidorm, calle Metge D. Miguel Martorell, nº 1, 03503, Hotel Les Dunes Comodoro, en quien concurren los requisitos exigidos en el artículo 120 TRLOTUP para que se le pueda asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias, al disponer la A.I.U. de más del sesenta por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya son de uso y dominio público.

Mediante escrito presentado en fecha 3 de abril de 2017 la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector PP1/1 del PGOU de Benidorm comunicó al Ayuntamiento de Benidorm el interés de gran parte de los propietarios del Sector de Suelo urbanizable Plan Parcial 1/1 “Armanello” del vigente Plan General, de promover un programa de actuación integrada para su desarrollo urbanístico.

Por Resolución de Alcaldía nº 65/2018, de fecha 9 de enero de 2018 se acordó:

PRIMERO: Admitir a trámite la iniciativa de programa de actuación integrada para la gestión indirecta del Sector de Suelo Urbanizable Plan parcial 1/1 “Armanello” del vigente Plan General Municipal de Ordenación, formulada el 3 de abril de 2017 por la AGRUPACION DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR PP1/1 ARMANELLO DE BENIDORM, constituida mediante escritura de fecha 21 de diciembre de 2016 autorizada ante el Notario de Benidorm D. Ramón Rius Mestre, al número 1447 de su protocolo.

SEGUNDO: Trasladar a la AIU el Borrador de Bases Técnicas y Económicas del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 “Armanello” fechas JULIO 2017, y las Consideraciones a tener en cuenta en la elaboración del borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico de la nueva ordenación del Sector PP 1/1 “Armanello” fechadas 30-09-17, redactadas por los servicios técnicos municipales.

TERCERO: Proseguir las actuaciones previstas en el artículo 1182 de la LOTUP que regula la programación en régimen de gestión por los propietarios, conforme al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico previsto en el Capítulo II (EAE ordinario) o en el Capítulo III (EAE simplificado) del Título III del Libro I de la LOTUP, requiriendo a tal efecto a la AIU, para que en el plazo de tres meses desde la notificación de la resolución, proceda a la presentación de la documentación prevista en los artículos 50 y 51 de la LOTUP relativa al Documento Inicial Estratégico y borrador de plan.

CUARTO: Notificar la resolución que, en su caso, se adopte a la AIU, y proceder a la publicación de la misma en el Tablón de Edictos y en la web municipal, a los efectos de que los titulares catastrales

de parcelas e inmuebles incluidos en el ámbito del sector y superficies adscritas, puedan, si a su interés conviene, adherirse a la AIU quedando los terrenos aportados afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes a dicha agrupación conforme al artículo 169.d) de la LOTUP.

QUINTO: Contra la presente resolución, como acto de mero trámite que no pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso alguno, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse el que se estime pertinente.

Tras los trámites oportunos el instrumento de planeamiento obtuvo Declaración Ambiental y Territorial Estratégica FAVORABLE que fue emitida por el órgano ambiental autonómico en sesión celebrada el 25 de mayo de 2023, habiendo sido presentada la versión final del Plan Parcial para su aprobación definitiva.

Conforme a lo establecido en el artículo 117.1 TRLOTUP todo Programa de Actuación Integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica.

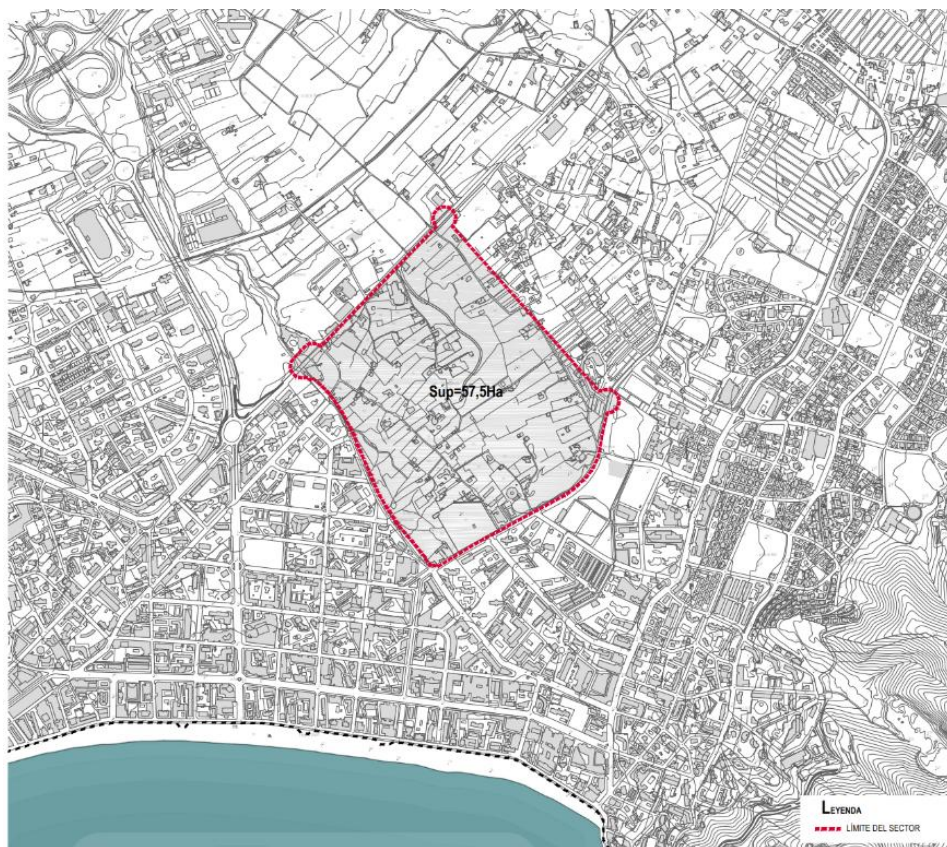
El presente documento, junto con sus anexos, constituye la **ALTERNATIVA TÉCNICA** del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 Ensanche Levante del PGOU de Benidorm, e incluye el contenido establecido en el artículo 117.2 TRLOTUP, que en los siguientes apartados se desarrollará.

3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.

3.1. Actuación Integrada objeto de programación.

Conforme a lo establecido en el artículo 73 TRLOTUP las actuaciones integradas son ámbitos de gestión urbanística que comportan la programación conjunta de una o varias unidades de ejecución completas.

El presente Programa de Actuación Integrada –documento de Alternativa Técnica-, tiene por objeto el desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución correspondiente al sector 1/1 Ensanche Levante del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.



Localización del sector

El Sector, como se ve en la figura anterior, se encuentra perfectamente delimitado por el Plan General de Benidorm.

- Los caminos Azagador de Soria y de Armanello como red caminera interna más importante del sector, los cuales parten de la Avenida de la Comunidad Valenciana y atraviesan el ámbito de norte a sur, hasta entroncar con la Avenida de Almirall Bernat de Sarrià.



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

- La Avenida Almirall Bernat de Sarrià como límite meridional.



Ilustración 1 Avenida de la Carretera del Albir vista desde su entronque con el camino de Armanello, dejando a la izquierda el sector

- La Avenida de la Comunidad Valenciana (antiguo trazado de la CN-332) como límite septentrional.



Ilustración 2 Avenida de la Comunidad Valenciana (antigua CN-332) en su confluencia con el camino del Azagador de Soria. Puede apreciarse la bandeja de instalaciones de ocio nocturno que la jalonan por ambos sentidos.

La superficie de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector PP 1/1 Ensanche Levante del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm y que es, por tanto, objeto de la presente propuesta de programación, es de **575.371 m²**.

Se trata de un entorno perfectamente limitado y encajado entre ámbito de suelo urbano consolidado o en vías de serlo próximamente (caso de la PP1.2). Al norte se encuentra la Av. de la Comunidad Valenciana junto a las discotecas; al oeste se encuentra el camping de Villasol siendo parte del camping incluido en sector PP1.1. Al oeste se encuentra en un sector completamente urbanizado y lindando con nuestro sector mediante la calle Derramador. Al sureste se sitúa otro sector completamente urbanizado y desarrollado que linda con nuestro sector mediante la red primaria de la Av. de l'Almirall Bernat de Sarria.

De conformidad con lo establecido en el artículo 117.2.a) TRLOTUP, se incorpora, como **Anexo nº 1** del presente documento, Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleja la ordenación pormenorizada que se desarrolla.

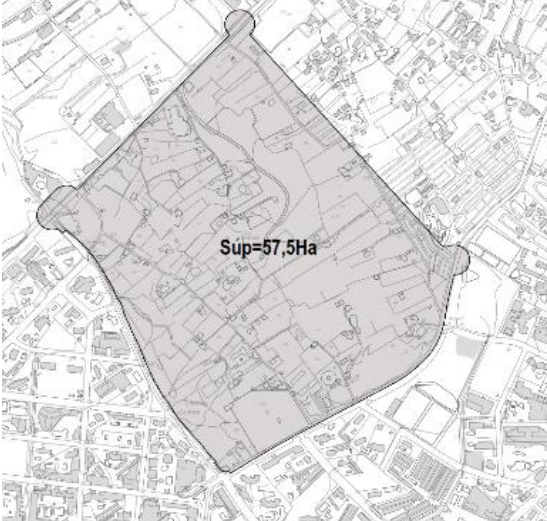


Ilustración 4 Ordenación estructural



Ilustración 5 Ordenación pormenorizada

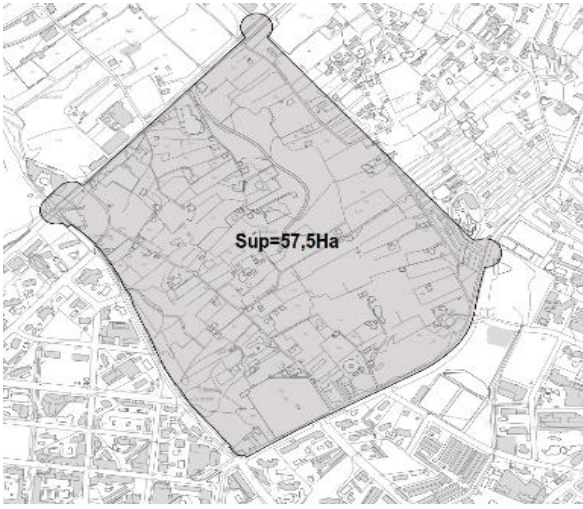
Los parámetros urbanísticos de aplicación al ámbito de la actuación se encuentran recogidos en las fichas de planeamiento y gestión del Sector PP 1/1 Ensanche Levante del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.

SECTOR PP 1/1 ENSANCHE LEVANTE DE BENIDORM	FICHA DE PLANEAMIENTO
Zona de ordenación	Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria (ZND-TR)
Denominación sector	Sector I/1 Ensanche Levante
Clasificación del suelo	Urbanizable
Delimitación del Sector	
Superficie bruta sector	575.371 m2sb
Red Primaria Adscrita	92.600 m2sb
Vía Pecuaria	5.780 m2sb
Dominio público dentro del Sector (salvo vía pecuaria)	A determinar en expediente de reparcelación
Superficie computable sector	569.591 m2sb
Previsión Plan General Benidorm	<p>1º.- PP. 1/1ª Armanello.</p> <p>Superficie: 56,50 Has.</p> <p>Usos:Característicos básicos: Hotelero y Residencial.</p> <p>Tipología de la edificación: Abierta.</p> <p>Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.)</p> <p>Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General.</p> <p>Formulación del Plan: Pública.</p> <p>Gestión: privada/pública.</p>
Uso dominante	Terciario Hotelero

Usos permitidos	Residencial - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Terciario dotacional - Terciario Recreativo
Usos no permitidos	Industrial
Edificabilidad bruta en m2 útiles	292.600 m2u
Residencial libre	98.160 m2u
Residencial VPP	42.069 m2u
Terciario Hotelero	123.111 m2u
Terciario Comercial	29.260 m2u
IEB	0,5137 m2u/m2sb
IER	0,2462 m2u/m2sb
IET	0,2675 m2u/m2sb
Densidad	Usos terciarios: edificación aislada en parcela _ Usos residenciales: media densidad
Población máxima (residencial y equivalente)	9.296,56
Protecciones	Integración Vía pecuaria - En el proyecto de urbanización se analizará incorporación urbana de Sèquia Mare
Afecciones	No se detectan afecciones relevantes, más allá de la incorporación en la normativa urbanística de las determinaciones en materia de riesgo sísmico
Programas de Intervención	No se prevén
Ordenanzas generales	Ver Normas Urbanísticas
Función Territorial	
<i>Base 1</i>	Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su ampliación en crecimientos futuros para garantizar sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI
<i>Base 4</i>	Ordenación con escasa ocupación de suelo y limitación del sellado por la edificación, para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno y aumentando los tiempos de concentración. La ordenación debe favorecer la minimización del impacto del cambio climático, minimizando los efectos "isla de calor" y favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Asimismo, se procurará una trama viaria densa para el peatón, y menos densa motorizada.
<i>Base 5</i>	El sector debe configurarse como un área de laminación para minimizar el riesgo de inundación en la zona del Ensanche de Levante, tomando como referencia períodos de retorno de 500 años
<i>Base 6</i>	Profundizar en la filosofía de "territorio inteligente" orientado a un modelo de turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tomará como referencia las estrategias de crecimiento municipales (PAES y EDUSI) así como la implantación de nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC),

	propiciando la implantación del concepto Smart City, favoreciendo estrategias de cohesión social y participación ciudadana
Criterios de integración territorial	
<i>Vías Pecuarias</i>	Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador
<i>Riesgos territoriales</i>	Integración del Barranco del Derramador en el nuevo trazado propuesto por el Plan Parcial, conforme a las determinaciones del informe de la CHJ y las previsiones del Plan de Avenidas.
Criterios ambientales	
<i>Infraestructura Verde</i>	Base 08. El Plan identifica previamente los elementos de la Infraestructura Verde a nivel comarcal y municipal, y diseñará, en su caso, su red de espacios libres, equipamientos y movilidad urbana para generar nuevos elementos de infraestructura verde urbana y conectores con los externos al sector. Se refuerza la Infraestructura Verde concentrando los espacios libres estructurales en un gran parque, conectándolo con la Serra Gelada, facilitando la conectividad funcional con el corredor ecológico del Derramador, contribuyendo a homogeneizar el tejido urbano con el Ensanche de Levante. Las alternativas del Plan Parcial estudiarán la posible reducción de este borde urbano del Derramador de 80 a 50 metros, cumpliendo las funciones viarias (motorizada, peatonal, ciclo vía) y las funcionales (cauce público, infraestructura verde, drenaje, corredor biológico) además de posible alternativa de trazado de la vía pecuaria.
<i>Paisaje</i>	Base 09. El Plan incorpora un Estudio de Integración Paisajística para justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos a estos efectos por la legislación vigente, priorizando la preservación de los hitos visuales más representativos del paisaje de Benidorm y su entorno que puedan resultar afectados por la futura ordenación del Sector (Sierra Helada, Sky Line). Se acompaña un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para los usos hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.
<i>Contaminación acústica</i>	Se incorpora un Estudio Acústico que justificará el cumplimiento de la normativa existente en esta materia, especialmente en lo relativo a los equipamientos docentes y sanitarios. Asimismo, se ha elaborado un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que toman en consideración el impacto acústico.
<i>Contaminación lumínica</i>	Se procurará la adopción de soluciones en materia de alumbrado público coherentes con las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Benidorm para mitigar la contaminación lumínica.
<i>Cambio climático</i>	Base 05. La ordenación del Sector tiene en consideración las recomendaciones que en esta materia se proponen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Se aplicarán las estrategias del PAES para conseguir objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO2 para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso de gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.

<i>Contaminación atmosférica</i>	La ordenación del Sector propone el establecimiento de criterios de edificación y urbanización orientados a la minimización de emisiones de contaminantes a la atmósfera. La ordenanza de edificación de usos públicos y privados tendrá en consideración este aspecto, proponiendo sistemas constructivos basados en modelos de cero emisiones (Passive House) (Base 03). El Estudio de Movilidad Sostenible procura la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.
<i>Patrimonio cultural</i>	No existen inventariados en el ámbito de ordenación ni elementos arqueológicos ni edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protecciones. Sí está afectada la Colada de Soria, respecto de la cual el Plan propondrá su mantenimiento dentro de la futura ordenación, alterando su trazado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación de vías pecuarias (Base 08).

SECTOR PP I/1 ENSANCHE LEVANTE DE BENIDORM	FICHA DE GESTIÓN
Zona de ordenación	Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria (ZND-TR)
Denominación del sector	Sector I/1 Ensanche Levante
Código de sector	ST
Delimitación del Sector	
Superficie bruta sector	575.371 m2sb
Red Primaria Adscrita	92.600 m2sb
Vía Pecuaria	5.780 m2sb
Dominio público dentro del Sector (salvo vía pecuaria)	A determinar en expediente de reparcelación
Superficie computable sector	569.591 m2sb

<p>Previsión Plan General Benidorm</p>	<p>1º.- PP. 1/1ª Armanello.</p> <p>Superficie: 56,50 Has.</p> <p>Usos:Característicos básicos: Hotelero y Residencial.</p> <p>Tipología de la edificación: Abierta.</p> <p>Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.)</p> <p>Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General.</p> <p>Formulación del Plan: Pública. Gestión: privada/pública.</p>
<p>Uso dominante</p>	<p>Terciario Hotelero</p>
<p>Usos permitidos</p>	<p>Residencial - Terciario Comercial - Terciario Oficinas - Terciario dotacional - Terciario Recreativo</p>
<p>Usos no permitidos</p>	<p>Industrial</p>
<p>Edificabilidad bruta en m2 útiles</p>	<p>292.600 m2u</p>
<p>Residencial libre</p>	<p>98.160 m2u</p>
<p>Residencial VPP</p>	<p>42.069 m2u</p>
<p>Terciario Hotelero</p>	<p>123.111 m2u</p>
<p>Terciario Comercial</p>	<p>29.260 m2u</p>
<p>IEB</p>	<p>0,5137 m2u/m2sb</p>
<p>IER</p>	<p>0,2462 m2u/m2sb</p>
<p>IET</p>	<p>0,2675 m2u/m2sb</p>
<p>Área de reparto del sector (dentro primer cuatrienio PG)</p>	<p>662.191 m2sb</p>
<p>Aprovechamiento tipo y subjetivo</p>	<p>Base 26. El aprovechamiento medio (tipo) es 0,284751 Uda/m2sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m2) equivale a 187264 udas, de las que el 10% corresponde al Ayuntamiento de Benidorm. Los sistemas generales adscritos al sector tienen vinculadas 26.380 uda. Actualmente existen reservas de aprovechamiento formalizadas de 20.952 uda de sistemas generales y de 16.768 uda correspondientes al 10%. El aprovechamiento tipo ha sido revisado en el Plan Parcial conforme a los coeficientes correctores de los diferentes usos y tipologías, si bien su determinación es <u>provisional</u>, siendo el expediente de reparcelación el momento y cauce formal para su definitiva concreción.</p>

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SECTOR			
USOS	M2U	CC	AO
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	98.159,99	1,00	98.159,99
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VPP	42.068,57	0,28	11.868,26
EDIFICABILIDAD TERCIARIA ALQUAJAMIENTO TEMPORAL ART 111	123.111,45	1,00	123.111,45
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA	7.020,38	0,73	5.155,91
EDIFICABILIDAD TERCIARIA COMERCIAL EN MANZANAS EA	22.239,62	0,76	16.885,45
EDIFICABILIDAD TOTAL	292.600,00		255.181,06
CÁLCULO APROVECHAMIENTO TIPO			
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	255.181,06	m2u/m2s	
COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	0,64		
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	163.315,88	udas/m2s	
AREA DE REPARTO	667.971,20	m2s	
APROVECHAMIENTO TIPO HOMOGENEIZADO	0,2445	uda#/m2s	
APROVECHAMIENTO TIPO SIN HOMOGENEIZAR	0,3820	m2u/m2s	
Reparto de UDAS según esta estimación de AT			
	Superficie	Aprovechamiento subjetivo	
Propietarios de Sistemas Generales	92.600,00	20.376,25	
Propietarios del sector	575.371,20	126.608,04	
Ayuntamiento 10%		16.331,59	
Total aprovechamiento objetivo		163.315,88	

Criterios de ordenación estructural

Base 18

Son los 4 viarios perimetrales con las cuatro rotondas en los vértices. (a) bulevar del Derramador (parte en suelo urbano colindante), (b) bulevar del Almirall Bernat de Sarria (posibilidad de sección asimétrica), (c) rotonda de unión entre estos, (d) vial noreste que conectará con vial "discotecas" y acceso a variante. Dado que el sector es de suelo urbanizable programado, no se estima reserva adicional específica en materia de Parque Público interno (sin perjuicio de lo que se dirá más adelante). El nuevo trazado del Barranco del Derramador integrado en el bulevar del mismo nombre se califica como equipamiento de red primaria.

Criterios de ordenación pormenorizada

Zonas verdes públicas

Superficie mínima

De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP

Condiciones cualitativas y funcionales - Bases 19 y 22

Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. En cualquier caso se procura la generación de espacios libres que puedan realizar la función de conectar con la Infraestructura Verde Urbana. En cualquier caso, se tiene en consideración la Base 19 (Parque Central), que "cumplirá varias funciones, tanto internas del sector, como la creación de nuevas fachadas urbanas, como de esponjamiento del mismo Ensanche de Levante, como ambientales, creando un microclima de vegetación autóctona, que dote de una parte importante de la superficie del sector de capacidad drenante al suelo, además de capacidad de laminación, mediante inundación esporádica en caso de necesidad de los cauces perimetrales". El Plan Parcial contempla la "agrupación del máximo de la dotación obligatoria de espacios libres de la red secundaria en el parque central. Compatibilidad con dotaciones deportivas hasta el 50% de su superficie (art. 118.4 NNUU) computables para el cumplimiento del estándar dotacional de equipamientos de red secundaria". Asimismo, según la Base 22 (Zonas Verdes), "las áreas de juego se pueden repartir mejor incluso incorporándose en los viarios peatonales por un criterio de proximidad".

Equipamientos públicos

<i>Superficie mínima</i>	La prevista en el Anexo 4 LOTUP
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 23</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Asignación estricta del equipamiento secundario Educativo-cultural (QE). En lo posible se asignará la máxima superficie al Dotacional múltiple (QM), por su versatilidad.
Red viaria	
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Según la Base 21, los objetivos son la "creación de una malla asimétrica, con un viario de mayor anchura y jerarquía que soporte el tráfico rodado, de servicios, el transporte público y los aparcamientos, y el otro de mayor densidad, menos anchura que refuerce la movilidad peatonal, ciclista. Se estudiarán las alternativas desde el punto de vista de movilidad global y del paisaje urbano y el aparcamiento de disuasión".
Aparcamiento público	
<i>Sistema de movilidad</i>	El sector propone una ordenación integrada con los principios, criterios y propuestas establecidos en el PMUS municipal y en la Ordenanza Municipal de Movilidad.
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Consideración de las determinaciones del Plan de Estacionamientos Sostenibles.
Suelos lucrativos	
<i>Usos residenciales y hoteleros</i>	<p>Con carácter general: La ordenación de usos lucrativos se compatibiliza con la de los usos dotacionales públicos. En materia de suelo residencial y hotelero, se procura una ordenación que facilite la integración de los futuros edificios y sus parcelas con la trama urbana existente en el entorno del sector, verificando el cumplimiento de criterios bioclimáticos de orientación y disposición de los edificios. La normativa urbanística incorpora criterios de edificación orientados a la minimización de impacto ambiental, en la línea mantenida por el Ayuntamiento de Benidorm en sus ordenanzas de Movilidad y en los documentos que forman parte de su web específica http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf como</p> <p>Base 12. Bases de diseño: Los ejes geométricos de la ordenación se jerarquizan en función de los elementos físicos de referencia (tejido urbano de la Playa de Levante, desarrollo suburbano del Rincón de Loix, desarrollo en altura del rincón de Loix (UA-1), Sierra Gelada, los barrancos del Derramador, Barceló y la Av. de la Comunidad Valenciana.</p> <p>Base 13. El objetivo es que los nuevos edificios se erijan buscando soleamiento y vistas al mar como si el plano del suelo fuese una continuación de las calles y manzana actuales, y sean las calles y manzanas las que se giren para conseguir los objetivos ambientales necesarios. Directriz principal Avda. de la Comunidad, y secundaria su ortogonal, sin perjuicio de otras alternativas.</p> <p>Base 14. Escalas de la ordenación. Tres escalas: macro entre grandes piezas, mediana con súper manzanas y unidad elemental (manzana). Proponer diferentes alternativas de parque central de un 20-25% de la superficie total del sector, y dos barrios, con grandes súper manzanas de dos en dos (ídem Ensanche Levante) y la manzana asimétrica de aproximadamente 7.000 m2 (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.</p>

Base 15. Usos: Mezcla de usos reconocida como virtud en el Ensanche Levante, propiciada por la segregación física y funcional del plano de calle comercial y los edificios en altura (residencial y hotelero). Los usos deben ser repartidos a lo largo de todo el sector, evitando la segregación/concentración de un solo uso. Crear la malla viaria comercial imprescindible para mantener idénticas condiciones de uso global del Ensanche Levante. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.

Se destina a vivienda de protección pública el 30% de la edificabilidad residencial del sector

Base 24. Zona de ordenación. Edificación Abierta, con los parámetros que se determinen en el Plan Parcial (IEN). Se estudiarán alternativas de subzonas de una torre por parcela y de dos por parcela. En principio el nivel de uso será el b). Se justificará anexo V LOTUP.

Base 25. Ordenanzas Particulares: las de la edificación abierta Sección 6 de las Ordenanzas (artículo 25 a 29) con algunas limitaciones específicas previstas en las normas urbanísticas.

Usos terciarios - comerciales - Base 10 y 17

La ordenación de los usos terciarios responderá a los mismos criterios y principios sentados en el anterior apartado. Su disposición se realizará teniendo en cuenta el sistema de movilidad sostenible en el Plan, para minimizar en la medida de lo posible el transporte privado a estos espacios terciarios. El objetivo de la ordenación debe ser "mantener en la ordenación la disposición obligatoria en bandejas comerciales en las calles de carácter más comercial, para fomentar los establecimientos "de proximidad", para crear la suficiente "masa crítica" de peatones en la calle, y en planta baja únicamente, y con un mínimo obligatorio de techo comercial, en locales de cierto tamaño mínimo (200 m²), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".

Criterios de urbanización y ejecución

Viario	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.
Zonas verdes	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.
Redes de Servicios	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Se tendrá en consideración el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal.
Sistema de movilidad	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Base 11: la ordenación del sector priorizará mediante su trama urbana la movilidad sostenible, densificando mediante supermanzanas los itinerarios peatonales y ciclistas. Incorporación del sector al PMUS.
Condiciones de conexión e integración	Base 27. Actualización de la Cédula urbanización 2002.

	Carreteras del Estado: ejecución con cargo al sector de obras de mejora del acceso a la AP-7, según detalle previsto en Estudio de Tráfico y Movilidad.
Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable).
Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32
Condiciones de gestión	
Sistema de gestión	Programa de Actuación Integrada en régimen de Gestión de Propietarios sin limitación temporal

En posteriores apartados se justificará debidamente su aptitud para constituir un ámbito de programación como Actuación Integrada.

3.2. Memoria de necesidades.

La presente propuesta de programación potencia un modelo de desarrollo sostenible, potenciando un crecimiento económico en un entorno residencial y terciario de alta calidad, con pleno respeto al medio ambiente.

El desarrollo del programase plantea por la **Agrupación de Interés Urbanístico del sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm**, disponiendo de solvencia financiera para afrontar la iniciativa inversora.

Tal y como se justificará en el Estudio de Viabilidad Económica y en la Memoria de Sostenibilidad Económica el desarrollo de la actuación reportará importantes ingresos públicos al Ayuntamiento, tanto por la cesión del suelo dotacional como por la obtención de ingresos derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

Los objetivos de este Programa de Actuación Integrada son coherentes con lo dispuesto en el artículo 116 TRLOTUP.

3.3. Relación de la actuación con el planeamiento territorial y urbanístico vigente.

3.3.1.- Planeamiento municipal.

El Sector 1/1 es un ámbito de suelo urbanizable programado incluido en el primer cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990 (BOP nº 279, del 5-10-1990).



Ilustración 7 Detalle del plano de calificación del Plan General de Benidorm donde se delimita el Sector PP 1/1.

Sus determinaciones principales son, según el Plan General:

1º.- PP. 1/1ª Armanello.

Superficie: 56,50 Has.

Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial.

Tipología de la edificación: Abierta.

Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.)

Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General.

Formulación del Plan: Pública.

Gestión: privada/pública.

Ilustración 6 Extracto determinaciones del Plan General de Benidorm

En cuanto a condiciones de ordenación, el Plan General tan sólo establece lo relativo al trazado y características de la vía parque que, en dirección SE-NW, discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332, cuya sección se establece en la Memoria.

El Ayuntamiento de Benidorm, con ocasión de la admisión a trámite de la solicitud de programación, formuló un borrador de bases técnicas y económicas para la programación del presente sector, elaborado por el Arquitecto Municipal, y un informe emitido por el Servicio de Ingeniería.

En dichos documentos se incorporan una serie de prescripciones de carácter técnico, jurídico y económico, que tienen como finalidad orientar e inspirar la ordenación estructural y pormenorizada de este sector.

Para facilitar su interpretación, hemos sintetizado estos condicionantes en un cuadro, que se relaciona con los elementos que deberán conformar la ordenación estructural y pormenorizada del Plan Parcial.

Función Territorial	
Base 1	Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su ampliación en crecimientos futuros para garantizar sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI
Base 4	Ordenación con escasa ocupación de suelo y limitación del sellado por la edificación, para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno y aumentando los tiempos de concentración. La ordenación debe favorecer la minimización del impacto del cambio climático, minimizando los efectos "isla de calor" y favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Asimismo, se procurará una trama viaria densa para el peatón, y menos densa motorizada.
Base 5	El sector debe configurarse como un área de laminación para minimizar el riesgo de inundación en la zona del Ensanche de Levante, tomando como referencia períodos de retorno de 500 años

<p>Base 6</p>	<p>Profundizar en la filosofía de "territorio inteligente" orientado a un modelo de turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tomará como referencia las estrategias de crecimiento municipales (PAES y EDUSI) así como la implantación de nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC), propiciando la implantación del concepto Smart City, favoreciendo estrategias de cohesión social y participación ciudadana</p>
<p>Criterios de integración territoriales</p>	
<p>Vías Pecuarías</p>	<p>Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador</p>
<p>Riesgos territoriales</p>	<p>Base 7. Elaboración de Estudio de Inundabilidad conforme a las determinaciones del PATRICOVA, considerando las previsiones del Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la Comarca del Marina Baja (Alicante) - Estudio de soluciones Barrancos Liriet, Barceló, Murtal y Xixó (Benidorm). La ordenación será una profundización del modelo urbanístico de Benidorm, con poca ocupación de suelo para generar el máximo posible de suelo permeable, integrando las determinaciones del PATRICOVA y Plan Director, junto con los estudios municipales, para mejorar el comportamiento de las infraestructuras existentes aguas abajo, que permitan disminuir la peligrosidad y el riesgo en toda la zona del Rincón de Loix.</p>

Criterios ambientales	
<i>Infraestructura Verde</i>	Base 08. El Plan identificará previamente los elementos de la Infraestructura Verde a nivel comarcal y municipal, y diseñará, en su caso, su red de espacios libres, equipamientos y movilidad urbana para generar nuevos elementos de infraestructura verde urbana y conectores con los externos al sector. Se reforzará la Infraestructura Verde concentrando los espacios libres estructurales en un gran parque, conectándolo con la Serra Gelada, facilitando la conectividad funcional con el corredor ecológico del Derramador, contribuyendo a homogeneizar el tejido urbano con el Ensanche de Levante. Las alternativas del Plan Parcial estudiarán la posible reducción de este borde urbano del Derramador de 80 a 50 metros, cumpliendo las funciones viarias (motorizada, peatonal, ciclo vía) y las funcionales (cauce público, infraestructura verde, drenaje, corredor biológico) además de posible alternativa de trazado de la vía pecuaria.
<i>Paisaje</i>	Base 09. El Plan incorporará un Estudio de Integración Paisajística para justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos a estos efectos por la legislación vigente, priorizando la preservación de los hitos visuales más representativos del paisaje de Benidorm y su entorno que puedan resultar afectados por la futura ordenación del Sector (Sierra Helada, Sky Line). Se acompañará un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para el uso global hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.
<i>Contaminación acústica</i>	Se redactará un Estudio Acústico que justificará el cumplimiento de la normativa existente en esta materia, especialmente en lo relativo a los equipamientos docentes y sanitarios. Asimismo, se elaborará un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que tomarán en consideración el impacto acústico.
<i>Contaminación lumínica</i>	Se procurará la adopción de soluciones en materia de alumbrado público coherentes con las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Benidorm para mitigar la contaminación lumínica.
<i>Cambio climático</i>	Base 05. La ordenación del Sector tendrá en consideración las recomendaciones que en esta materia se proponen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Se aplicarán las estrategias del PAES para conseguir objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO ² para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso de gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.
<i>Contaminación atmosférica</i>	La ordenación del Sector propondrá el establecimiento de criterios de edificación y urbanización orientados a la minimización de emisiones de contaminantes a la atmósfera. La ordenanza de edificación de usos públicos y privados tendrá en consideración este aspecto, proponiendo sistemas constructivos basados en modelos de cero emisiones (Passive House) (Base 03). El Estudio de Movilidad Sostenible procurará la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.

<i>Patrimonio cultural</i>	No existen inventariados en el ámbito de ordenación ni elementos arqueológicos ni edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protecciones. Sí está afectada la Colada de Soria, respecto de la cual el Plan propondrá su mantenimiento dentro de la futura ordenación, alterando su trazado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación de vías pecuarias (Base 08).
Criterios de ordenación estructural	
<i>Base 18</i>	Son los 4 viarios perimetrales con las cuatro rotondas en los vértices. (a) bulevar del Derramador (parte en suelo urbano colindante), (b) bulevar del Almirall Bernat de Sarria (posibilidad de sección asimétrica), (c) rotonda de unión entre estos, (d) vial noreste que conectará con vial "discotecas" y acceso a variante, y (e) Colada de Soria. Dado que el sector es de suelo urbanizable programado, no se estima reserva adicional específica en materia de Parque Público interno (sin perjuicio de lo que se dirá más adelante).

Criterios de ordenación pormenorizada	
Zonas verdes públicas	
<i>Superficie mínima</i>	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, serán necesarios al menos 75.000 m ² de zonas verdes de red secundaria
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Bases 19 y 22</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. En cualquier caso, se procurará la generación de espacios libres que puedan realizar la función de conectar con la Infraestructura Verde Urbana. En cualquier caso, se tendrá en consideración la Base 19 (Parque Central), que "cumplirá varias funciones, tanto internas del sector, como la creación de nuevas fachadas urbanas, como de esponjamiento del mismo Ensanche de Levante, como ambientales, creando un microclima de vegetación autóctona, que dote de una parte importante de la superficie del sector de capacidad drenante al suelo, además de capacidad de laminación, mediante inundación esporádica en caso de necesidad de los cauces perimetrales". El Plan Parcial contemplará la "agrupación del máximo de la dotación obligatoria de espacios libres de la red secundaria en el parque central. Compatibilidad con dotaciones deportivas hasta el 50% de su superficie (art. 118.4 NNUU) computables para el cumplimiento del estándar dotacional de equipamientos de red secundaria". Asimismo, según la Base 22 (Zonas Verdes), "las áreas de juego se pueden repartir mejor incluso incorporándose en los viarios peatonales por un criterio de proximidad".
Equipamientos públicos	
<i>Superficie mínima</i>	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, se estiman necesarios al menos 50.000 m ² de zonas verdes de red secundaria (superiores al estándar). Al menos 21.000 m ² serán de uso docente-educativo
<i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 23</i>	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Asignación estricta del equipamiento secundario Educativo-cultural (QE) y el Sanitario-asistencial (QS). En lo posible se asignará la máxima superficie al Dotacional múltiple (QM), por su versatilidad.
Red viaria	

<p><i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i></p>	<p>Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Según la Base 21, los objetivos son la "creación de una malla asimétrica, con un viario de mayor anchura y jerarquía que soporte el tráfico rodado, de servicios, el transporte público y los aparcamientos, y el otro de mayor densidad, menos anchura que refuerce la movilidad peatonal, ciclista. Se estudiarán las alternativas desde el punto de vista de movilidad global y del paisaje urbano y el aparcamiento de disuasión".</p>
<p>Aparcamiento público</p>	
<p><i>Sistema de movilidad</i></p>	<p>El sector propondrá una ordenación integrada con los principios, criterios y propuestas establecidos en el PMUS municipal y en la Ordenanza Municipal de Movilidad.</p>
<p><i>Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21</i></p>	<p>Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Consideración de las determinaciones del Plan de Estacionamientos Sostenibles.</p>
<p>Suelos lucrativos</p>	
<p><i>Usos residenciales</i></p>	<p>Con carácter general: La ordenación de usos lucrativos se compatibilizará con la de los usos dotacionales públicos. En materia de suelo residencial, se procurará una ordenación que facilite la integración de los futuros edificios y sus parcelas con la trama urbana existente en el entorno del sector, verificando el cumplimiento de criterios bioclimáticos de orientación y disposición de los edificios. La normativa urbanística incorporará criterios de edificación orientados a la minimización de impacto ambiental, en la línea mantenida por el Ayuntamiento de Benidorm en sus ordenanzas de Movilidad y en los documentos que forman parte de su web específica http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, como http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf</p>
	<p>Base 12. Bases de diseño: Los ejes geométricos de la ordenación se jerarquizarán en función de los elementos físicos de referencia (tejido urbano de la Playa de Levante, desarrollo sub-urbano del Rincón de Loix, desarrollo en altura del rincón de Loix (UA-1), Sierra Gelada, los barrancos del Derramador, Barceló y la Av. de la Comunidad Valenciana.</p>
	<p>Base 13. El objetivo es que los nuevos edificios se erijan buscando soleamiento y vistas al mar como si el plano del suelo fuese una continuación de las calles y manzana actuales, y sean las calles y manzanas las que se giren para conseguir los objetivos ambientales necesarios. Directriz principal Avda. de la Comunidad, y secundaria su ortogonal, sin perjuicio de otras alternativas.</p>
	<p>Base 14. Escalas de la ordenación. Tres escalas: macro entre grandes piezas, mediana con súper manzanas y unidad elemental (manzana). Proponer diferentes alternativas de parque central de un 20-25% de la superficie total del sector, y dos barrios, con grandes súper manzanas de dos en dos (ídem Ensanche Levante) y la manzana asimétrica de aproximadamente 7.000 m² (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.</p>

	<p>Base 15. Usos globales: Mezcla de usos reconocida como virtud en el Ensanche Levante, propiciada por la segregación física y funcional del plano de calle comercial y los edificios en altura (residencial y hotelero). Los usos deben ser repartidos a lo largo de todo el sector, evitando la segregación/concentración de un solo uso. Crear la malla viaria comercial imprescindible para mantener idénticas condiciones de uso global del Ensanche Levante. El uso hotelero podrá ubicarse en edificio exclusivo o mixto con el residencial y comercial, siendo compatible en todas las parcelas privativas. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.</p>
	<p>Base 16. Caso de ser necesaria la implementación de vivienda pública se analizará el cumplimiento de este estándar en el contexto del Plan General.</p>
	<p>Base 24. Zona de ordenación. Edificación Abierta, con los parámetros que se determinen en el Plan Parcial (IEN). Se estudiarán alternativas de subzonas de una torre por parcela y de dos por parcela. En principio el nivel de uso será el b (característico residencial y hotelero en edificio exclusivo, artículo 20.2 Ordenanzas). Se justificará anexo V LOTUP.</p>
	<p>Base 25. Ordenanzas Particulares: las de la edificación abierta Sección 6 de las Ordenanzas (artículo 25 a 29) con algunas limitaciones específicas. (a) Parcela mínima de 7.000 m², aunque se permitirá, en la medida de lo posible, la previsión de parcelas inferiores para tipologías complementarias, con el fin de facilitar la adjudicación de lotes de parcela independientes (b) Frente máximo fachadas limitado por inscripción de un cilindro de diámetro máximo de 40 m y esbeltez del mismo diámetro/eje = 1/3; (c) Altura mínima de 20 plantas; (d) Ocupación máxima sótanos 30% y 80 plazas por planta; (e) Ocupación máxima edificación planta baja 30%; (f) Arbolado mínimo manzana/parcela lucrativa 1/50 m² con porte > 30cm perímetro; (g) Local comercial máximo 2.500 m² y mínimo 200 m²; (h) retranqueo obligatorio a calle de sótano, local y vallado 2m; (i) retranqueo linderos planta baja 7 m y torres 7 m</p>
<p>Usos terciarios - comerciales y hoteleros - Base 10 y 17</p>	<p>La ordenación de los usos terciarios responderá a los mismos criterios y principios sentados en el anterior apartado. Su disposición se realizará teniendo en cuenta el sistema de movilidad sostenible en el Plan, para minimizar en la medida de lo posible el transporte privado a estos espacios terciarios. El objetivo de la ordenación debe ser "mantener en la ordenación la disposición obligatoria en bandejas comerciales en las calles de carácter más comercial, para fomentar los establecimientos "de proximidad", para crear la suficiente "masa crítica" de peatones en la calle, y en planta baja únicamente, y con un mínimo obligatorio de techo comercial (15%), en locales de cierto tamaño mínimo (200 m²), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".</p>
Criterios de urbanización	
<p>Viario</p>	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.</p>
<p>Zonas verdes</p>	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.</p>

Redes de Servicios	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Se tendrá en consideración el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal.
Sistema de movilidad	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Base 11: la ordenación del sector priorizará mediante su trama urbana la movilidad sostenible, densificando mediante <i>súper manzanas</i> los itinerarios peatonales y ciclistas. Incorporación del sector al PMUS.
Condiciones de conexión e integración	Base 27. Actualización de la Cédula urbanización 2002.
Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable.
Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32
Criterios de participación pública	

Consejos y entidades	La tramitación del Programa y Plan Parcial se complementará con el desarrollo de procesos de participación pública que permitan la obtención de <i>feedback</i> por parte de los vecinos y colectivos interesados en la ordenación del sector, así como la incorporación de sus sugerencias y recomendaciones, procurando así una ordenación que responda a las diferentes sensibilidades de estos vecinos y colectivos interesados.
----------------------	--

3.4.2.- Otras figuras de planeamiento superior.

El Sector se encuentra atravesado por una vía pecuaria, denominada Colada de Soria, con un ancho legal de 8 metros y un ancho necesario de 5 metros.

Asimismo, se encuentra afectado mínimamente por riesgo de inundación identificado en el PATRICOVA.

Ambas circunstancias se reflejan en el Sistema de Información Territorial de la Comunitat Valenciana, en lo referente a la Infraestructura Verde Regional, tal como se refleja en la siguiente captura de pantalla, donde se observan tanto la vía pecuaria (trazado amarillo) como la afección del PATRICOVA (en tono marrón claro el riesgo geomorfológico y en gris el riesgo específico por niveles).



Ilustración 7 Imagen extraída del Visor GVA. PATRICOVA.

El riesgo de inundabilidad se deriva del Barranco del Derramador en la zona suroeste del Sector, lindante con casco urbano (Nivel 1 del PATRICOVA) y del Barranco de Barceló, en la zona este (en este caso, una pequeña franja de Riesgo Geomorfológico, ya que el riesgo por Nivel 4 es externo al Sector).

En cualquier caso, hay que considerar que este problema está analizado suficientemente en el PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS EN LA COMARCA DE LA MARINA BAJA (ALICANTE), promovido y aprobado por la Confederación Hidrográfica del Júcar, que ofrece una solución específica a la problemática de los barrancos de Lliriets (aguas abajo confluye con Derramador) y Barceló.

Además, el Plan Parcial se acompaña de Estudio de Inundabilidad, en el cual se concretan las medidas que deben adoptarse para la que la ordenación de este ámbito contribuya a corregir y minimizar los riesgos de inundabilidad.

Se ha obtenido informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar que ha aceptado las determinaciones del citado Estudio de Inundabilidad, confirmando la inexistencia de riesgo de inundabilidad determinante para la ordenación del sector.

Como se ha expuesto en el apartado de consideraciones previas, en fecha 5 de diciembre de 2025, se nos ha notificado un nuevo informe emitido por la Arquitecta municipal en el que reitera la emisión de los siguientes informes:

- *A la solicitud de reiteración de informe de PATRICOVA, la aportación del informe de la Agencia Valenciana de Emergencias y el informe favorable de la CHJ.*
- *A la solicitud de reiteración de informe de Prevención de Incendios Forestales, la aportación del informe de la Agencia Valenciana de Emergencias*

En este sentido, en contestación del informe emitido por la Agencia Valenciana de Emergencias, de fecha 24 de febrero de 2025, aportamos los informes favorables emitidos en materia de inundabilidad por PATRICOVA y por la Confederación Hidrográfica del Júcar, que acreditan que el riesgo de inundabilidad ha sido debidamente analizado y considerado, incorporando el Proyecto de Urbanización las medidas necesarias para su mitigación. Toda esta documentación junto con la documentación refundida del programa será valorada por los organismos sectoriales pertinentes, en el nuevo periodo de información pública.

Se aportan como **anexo nº1 y anexo nº 2** los citados informes sectoriales.

Desde el punto de vista de su compatibilidad con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se observa que la reserva de suelo urbanizable pendiente de ejecución en el Plan General vigente es coherente con las previsiones que se contemplan en materia de umbrales de crecimiento de suelo residencial y de actividades económicas (directrices 80 y siguientes de la ETCV).

3.4.3. Plan de Acción Territorial sectorial de Comercio de la Comunidad Valenciana. PATSECOVA.

El Plan Parcial aprobado obtuvo informe favorable por parte de la Dirección General de Comercio, Artesanía y Consumo. Asimismo, durante el período de información pública del programa, se emitió informe favorable con fecha 17 de febrero de 2025.

En relación con los considerandos del informe emitido por la arquitecta municipal el 15 de diciembre de 2025, procede señalar que el Plan de Acción Territorial Sectorial de Comercio (PATSECOVA) fue aprobado por el Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, del Consell, publicado en el DOCV el 13 de enero de 2021, y entró en vigor el 1 de

septiembre de 2021. Dado que dicha normativa carece de disposiciones transitorias que impongan la aplicación retroactiva de su articulado, el PATSECOVA no resulta de aplicación directa ni al Plan Parcial ya aprobado ni al presente programa que lo desarrolla.

No obstante, cabe subrayar que las determinaciones del programa se encuentran en armonía con los objetivos, directrices y contenido estructural del PATSECOVA, garantizando así una coherencia efectiva con la planificación territorial sectorial vigente.

Finalmente, se confirma que las normas cumplen con el Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm y con lo dispuesto en el Anexo IV del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP).

3.4.4. Dominio Público Hidráulico y Recursos Hídricos.

Consta en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 16 de octubre de 2025, y de conformidad al Plan Parcial vigente, que el volumen de incremento de demanda anual previsto es de 685.435,66 m³/año, previsto para el pleno desarrollo del sector previsto para finales de la década de 2030.

El origen del agua con la que se pretende satisfacer el incremento de demanda previsto por la actuación es mediante las aguas gestionadas por el Consorcio de Aguas de la Marina Baja, además de contar con los recursos de la Comunidad de Regantes del Canal Bajo del Algar para agua de riego, aportando acreditación de suficiencia de recursos por parte del Consorcio y de la Comunidad de Regantes.

De acuerdo con la documentación presentada, el Plan Parcial pretende ordenar el sector 1/1 "Ensanche Levante", en el municipio de Benidorm, Alicante, conforme a los criterios previstos en el Plan general de Benidorm, manteniendo la intensidad edificatoria que en él se consideraba de 292.600 m² útiles, que podrá dar cabida a 2.220 viviendas con 5.550,71 habitantes.

El uso global del mencionado sector es residencial-hotelero, considerándose como predominante el residencial a efectos del cálculo de los estándares dotacionales.

Teniendo en cuenta la cifra de 5.550,71 habitantes, y considerando que la EPSAR, ha emitido informe favorable respecto de una población mayor, se consideran validos los informes emitidos en relación con la suficiencia de recursos hídricos.

3.4.5. Patrimonio.

Consta en el expediente **informe favorable de la Dirección General de Patrimonio**, emitido en abril de 2025, que remite expresamente al informe previo de fecha 24 de enero de 2024, en el que se resolvía en los siguientes términos:

“Se informa favorablemente sobre la conformidad patrimonial de la documentación aportada conteniendo la modificación propuesta, con las siguientes condiciones:

1. Implementar medidas correctoras que aseguren, como mínimo, la recuperación de la información aportada por los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Valenciano afectados por el proyecto del Sector PP/1 ‘Ensanche de Levante’ de Benidorm, antes de su desaparición por el proceso urbanizador.
2. Documentar dos ejemplos de cada tipología del conjunto de viviendas rurales identificadas.
3. Documentar arqueológicamente las dos norias de sangre y la balsa anexa conservadas en las parcelas 115 y 125.”

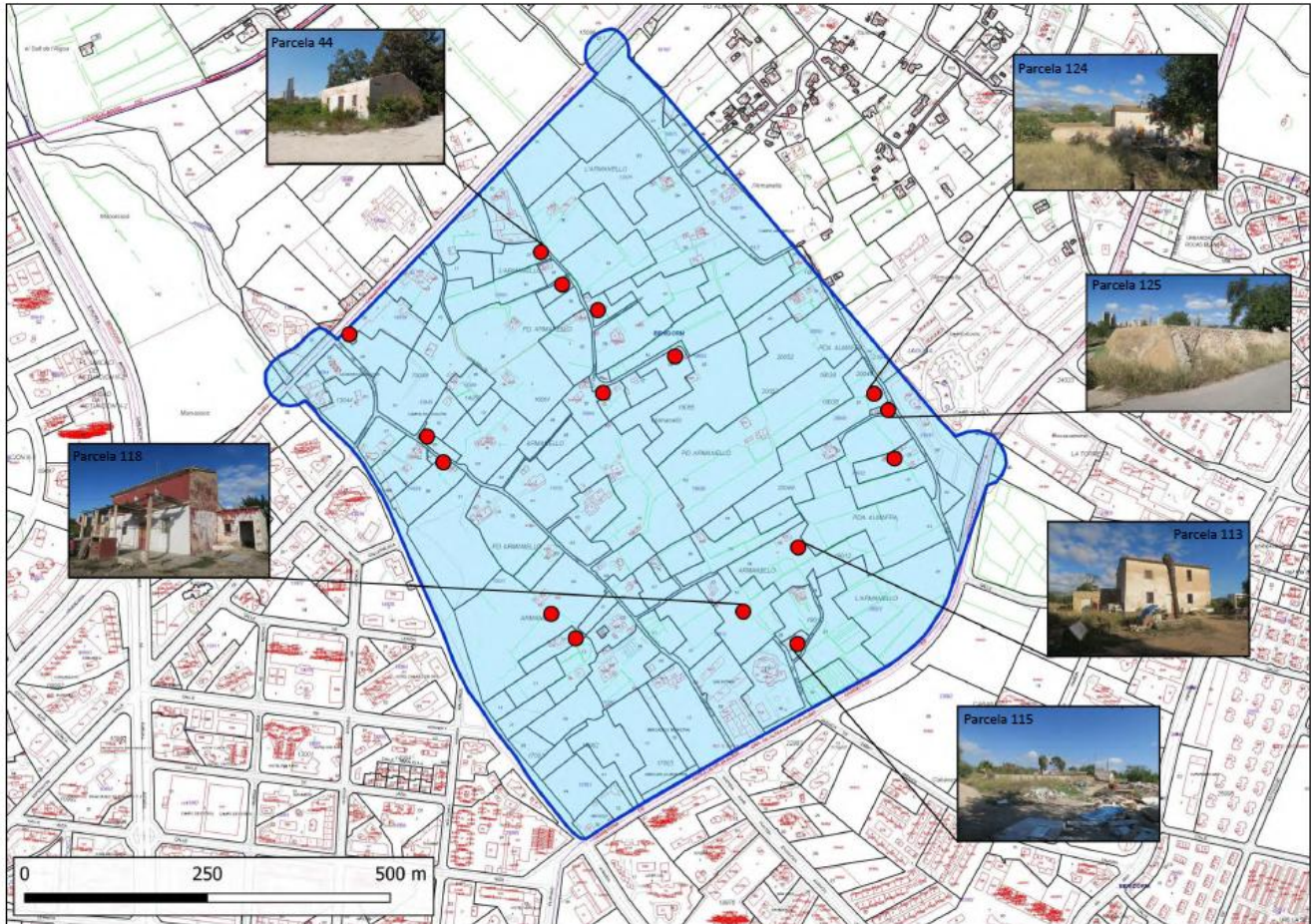
En cumplimiento de estas condiciones, **el Plan Parcial aprobado incorpora como anexo el Informe Patrimonial elaborado por ARQUEALIA**, donde se detallan las medidas correctoras y el momento de su ejecución.

Dicho informe, que forma parte del expediente del plan parcial y que se aporta como **anexo nº 8** de la presente Alternativa Técnica, recoge expresamente:

- **Documentación arqueológica completa** (plantas, alzados, secciones y fotogrametría), aplicando la metodología de arqueología de la arquitectura para analizar fases constructivas, materiales y técnicas, con el objetivo de garantizar la comprensión histórica y funcional de los elementos afectados.
- **Registro gráfico y fotográfico** de los inmuebles con valor patrimonial, incluyendo plano de localización y fotografías.
- **Documentación específica** de dos ejemplos por tipología de vivienda rural.
- **Documentación arqueológica de las dos norias y balsa anexas** en las parcelas 114 y 125.

Asimismo, se establece que **toda actuación arqueológica previa o durante la ejecución de las obras de urbanización deberá contar con la preceptiva autorización de la Dirección General de Cultura y Patrimonio**, conforme al artículo 60 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.

A continuación se inserta un plano, que forma parte del anexo patrimonial, donde se localizan los inmuebles con valor patrimonial y foto de aquellos para los que se proponen las medidas correctoras.



Plano de localización de los inmuebles con valor patrimonial y foto de aquellos para los que se proponen medidas correctoras

Finalmente, se deja constancia de que **las medidas correctoras se implementarán antes del inicio de las obras de urbanización**, garantizando la documentación íntegra de los elementos patrimoniales conforme a los informes emitidos y al anexo patrimonial del Plan Parcial aprobado.

4. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DE PROPIETARIOS.

El artículo 119.3 del TRLOTUP establece la posibilidad de que los propietarios del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer:

3.- Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, **podrá adoptar un acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integradas a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.**

De igual forma, viene a señalar el artículo 124.1 TRLOTUP:

Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

Para que se active el sistema de Gestión de Propietarios, hay que verificar que el promotor cumpla los requisitos previstos en el artículo 120 TRLOTUP:

Artículo 120. Requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.

1. La administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.

b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.

c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

Y señala el artículo 120.3 TRLOTUP que la designación del urbanizador se acuerda por la Administración al aprobar el Programa de Actuación Integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos de este expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

El procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios viene regulado en el artículo 124 TRLOTUP:

Artículo 124. Procedimiento de programación en régimen de gestión por las personas propietarias.

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por las personas propietarias se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a el presente texto refundido, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 61 de este texto refundido, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 52 y 53. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 163 de este texto refundido respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

3. En concreto, para estos programas las personas propietarias iniciarán la tramitación del procedimiento según lo previsto en el artículo 127 de este texto refundido. Solo será de aplicación lo previsto en el artículo 127, apartado 4, último párrafo, en caso de que sea necesario un instrumento de planeamiento, a los efectos de la realización de actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido.

4. Admitida a trámite la iniciativa o recibido el documento ambiental en el supuesto de que la propuesta incorpore un documento de planeamiento, el alcalde o alcaldesa efectuará las siguientes actuaciones:

a) Requerirá a la persona aspirante a agente urbanizador para que en el plazo máximo de tres meses presente la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.

b) Establecerá el importe de la garantía provisional en aquellos supuestos en los que resulte exigible.

Cabe señalar, que conforme al artículo 124.3 TRLOTUP la consulta al órgano ambiental a la que se refieren los capítulos II y III del título III del libro I, sólo será preceptiva si el Programa de Actuación Integrada va acompañado de un instrumento de planeamiento, lo que no ocurre en este supuesto en cuanto el instrumento de planeamiento que se desarrolla ya obtuvo su Informe Ambiental y Territorial Estratégico durante su tramitación.

Por tanto, al tratarse de un Programa de Actuación Integrada que no está sometido a evaluación ambiental estratégica, deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 61 TRLOTUP, y tiene los siguientes hitos:

a) Elaboración de la documentación del PAI.

Las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación formularan la propuesta de programa de actuación integrada, que de conformidad con lo establecido en el artículo 117 TRLOTUP, deberá comprender dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica

b) Trámite de audiencia e información pública.

Presentado el PAI en el Ayuntamiento, se iniciará el proceso de participación pública que tendrá una duración de al menos 45 días hábiles a contar desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana. Además, se insertarán anuncios en prensa escrita de gran difusión, pudiendo hacerse también en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Durante el período de información pública, se realizarán las consultas a las administraciones públicas afectadas por el Programa de Actuación Integrada, solicitando su informe conforme a su respectiva legislación sectorial. Asimismo, será preceptivo consultar a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

c) Aprobación del Programa de Actuación Integrada y designación del Urbanizador.

Transcurrido el período de información pública, corresponde al Pleno de la Corporación la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y la designación del Urbanizador.

Al tratarse del sistema de gestión por las personas propietarias, en aplicación de lo establecido en el artículo 120.3 TRLOTUP, no estará sujeto a licitación.

Tras la aprobación del Programa de Actuación Integrada y designación del Agente urbanizador se le citará para suscribir el convenio de programación.

Posteriormente se ordenará la inscripción en el registro de programas de actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el “*Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*”.

Los programas desplegarán sus efectos a los quince días de la publicación en el boletín oficial de la provincia del texto íntegro del convenio de programación o normas de actuación. En esta publicación, se deberá expresar el número de registro y la fecha de inscripción en el registro de programas de actuación.

El acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada deberá fijar con precisión el alcance y objetivos del mismo, junto a los compromisos que deba asumir el *Propietario-Urbanizador*, destacando, entre otros, los siguientes:

- a) Descripción de los objetivos del PAI y de las obligaciones del Urbanizador.
- b) Plazo de ejecución.
- c) Presupuesto máximo de las cargas de urbanización, y necesidad o no de seleccionar en pública concurrencia a un Empresario Constructor, según lo previsto en el artículo 163 TRLOTUP.
- d) Supuestos en los que se podrá modificar el PAI a los efectos del artículo 141 TRLOTUP.
- e) Importe de la garantía que deba prestar el Urbanizador antes de la reparcelación.

f) Causas de resolución, y penalizaciones en casos de incumplimientos parciales.

El contenido del Convenio a suscribir entre Ayuntamiento y Urbanizador deberá adaptarse a este acuerdo de aprobación.

Una vez presentada la documentación integrante del Programa de Actuación Integrada, deberá ser objeto de apertura y análisis técnico y jurídico, mediante informes emitidos por los servicios municipales y, en su caso, consultorías externas contratadas por la Corporación.

Emitidos los informes preceptivos, se integrarán en el expediente y se procederá, en su caso, a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada y designación del Agente Urbanizador, que al tratarse del sistema de gestión por los propietarios no estará sujeto a licitación, en aplicación de lo establecido en el artículo 120.3 TRLOTUP.

5. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

Según el artículo 117.2 TRLOTUP, el contenido mínimo de la Alternativa Técnica es el siguiente:

2. La alternativa técnica incluye, al menos:

a) Plano de ordenación del ámbito de actuación, que refleje la ordenación pormenorizada previamente aprobada que desarrolle.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.

c) Proyecto de las obras programadas, con:

1. Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.

2. Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.

3. El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.

4. Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.

5. El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.

6. Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

d) En su caso, inventario preliminar de construcciones y plantaciones que se puedan ver afectadas.

Estas prescripciones serán objeto de justificación y concreción en el presente documento, y con el fin de dimensionar el contenido del mismo se realizan las siguientes precisiones:

a) La presente Alternativa Técnica de Programa de Actuación Integrada tiene la finalidad de desarrollar y ejecutar la totalidad de la unidad de ejecución correspondiente al sector 1/1 Ensanche Levante del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, cuya ordenación pormenorizada se encuentra recogida en el Plan parcial actualmente en tramitación.

b) La AIU del sector 1/1 Ensanche Levante del PGOU de Benidorm, ha redactado un Proyecto de Urbanización global para todo el ámbito de la actuación, en el que se recogen las condiciones de urbanización establecidas en la ficha de planeamiento y gestión del ámbito de actuación.

c) De conformidad con lo establecido en el artículo 117.3 de la LOTUP, NO es preciso acompañar a esta propuesta de Programa, en su alternativa técnica, instrumento de planeamiento, pues, como se ha expuesto, el PP 1/1 Ensanche Levante se encuentra actualmente en tramitación.

6. DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

6.1. Ordenación aplicable y documento de planeamiento.

a) Ordenación aplicable.

La ordenación aplicable al ámbito de la actuación urbanística viene establecida en el Plan General de Benidorm, concretada por el Plan Parcial 1/1 Ensanche Levante actualmente en tramitación.

En el citado instrumento de planeamiento se contienen todas las determinaciones requeridas por el artículo 35 TRLOTUP para que pueda entenderse vigente una ordenación pormenorizada o detallada en un suelo definido.

En estas condiciones, debe considerarse cumplimentada la exigencia establecida por el artículo 72.3 TRLOTUP para poder abordar la actividad urbanizadora, cuando dispone que:

“Toda actividad de transformación o gestión urbanística deberá estar legitimada por planeamiento aprobado y vigente, salvo en los casos de fuera de ordenación, ruina o ausencia de planeamiento previstos en esta ley”.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene como finalidad llevar a efecto las previsiones de la ordenación pormenorizada que se contienen en el instrumento de planeamiento vigente en la actualidad.

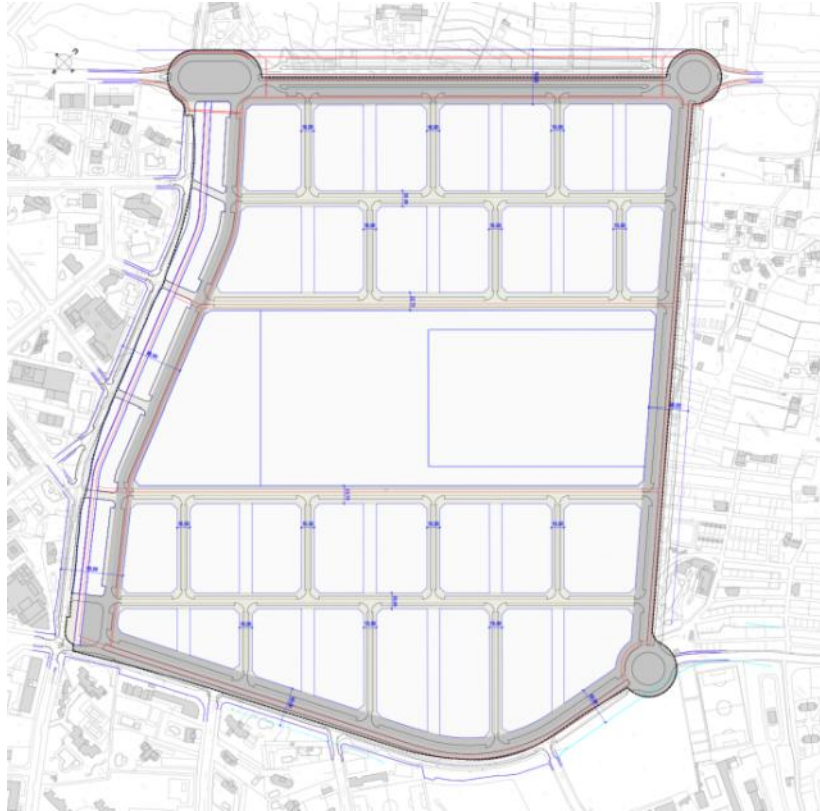
b) Ordenación estructural. Descripción y justificación.

La ordenación estructural del ámbito que nos ocupa está definida por los siguientes elementos, de conformidad con lo expuesto en la Versión Final del Plan Parcial aprobado:¹

A.- Físicos:

- a) Delimitación del Sector según los criterios expuestos en el Plan General vigente y en el borrador de Bases Técnicas y Económicas de programación. Con una superficie aproximada de 575.371 m².
- b) Integración de los bulevares de nueva creación de la Avenida de la Comunitat Valenciana, Derramador y Almirall Bernat Sarriá, y nuevo bulevar-viario que cierra el sector por su linde noreste, de posible conexión con el vial denominado “Discotecas”, en ejecución.

¹ El apartado de ordenación estructural incluido en la presente memoria de Alternativa Técnica se corresponde con el apartado “3.3 Ordenación Estructural.” de la Versión Final del Plan Parcial aprobado.



B.- Normativos:

- a) Edificabilidad: 292.600 m² útiles.
- b) Área de reparto: la superficie del Sector más la red primaria adscrita (sistemas generales) prevista en el Programa de Actuación del Plan General de Benidorm, con una superficie de 92.600 metros. Suma así un área de reparto de 667.600 m², de la que se deducirá la superficie de la vía pecuaria.
- c) Criterios de determinación del aprovechamiento tipo: Según la Base 26, el aprovechamiento medio (tipo) es 0,284751 Uda/m²sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m²) equivale a 187.264 udas, de las que el 10% corresponde al Ayuntamiento de Benidorm. Los sistemas generales adscritos al sector tienen vinculadas 26.380 uda. Actualmente existen reservas de aprovechamiento formalizadas de 20.952 uda de sistemas generales y de 16.768 uda correspondientes al 10%. Estas determinaciones se concretarán de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, en función de la medición final y de los coeficientes correctores que, en su caso, se establezcan. Más adelante se realizará una aproximación de estos coeficientes correctores y su relación con el aprovechamiento tipo provisional.

d) Usos:

- a. Global: Terciario hotelero.
- b. Compatibles:
 - i. Residencial libre.
 - ii. Residencial viviendas de protección pública.
 - iii. Terciario comercial.
 - iv. Terciarios en general.
 - v. Dotacionales.

e) Red Primaria de Dotaciones Públicas: se contempla como dotación de red primaria la reserva de suelo para nuevo trazado del cauce del barranco del Derramador y los viarios estructurantes del sector. No se contempla ningún elemento adicional perteneciente a la red primaria de dotaciones públicas. Al ser un sector de suelo urbanizable programado, la reserva de parque público por habitante ya fue considerada en el contexto del Plan General.

f) Densidad y población: el uso global del sector es terciario hotelero, compatible con el residencial y otros usos terciarios, tomando como referencia las determinaciones del Plan General. La densidad de viviendas y población se establecerá en función de la edificabilidad residencial prevista.

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

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

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

Estas magnitudes nos ofrecen un sector de densidad edificatoria alta y densidad poblacional media (38,59 viviendas por Ha), y por tanto susceptible de ser soporte de una actuación urbanística capaz de solventar el reto de su viabilidad y sostenibilidad económica pública y privada (tal como se expone acertadamente en el borrador de bases técnicas y económicas y en el informe emitido por el Servicio de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm, sobre consideraciones a tener en cuenta en la programación y ordenación de este sector PP 1/1).

En relación con el impacto poblacional, hay que tener en que su impacto sería, en cualquier caso, progresivo y paulatino, y que se empezará a notar cuando se empiecen a pedir licencias de ocupación de los futuros edificios, algo que no está previsto suceda antes de 3-4 años a contar desde el inicio de la programación del suelo.

De modo que el impacto poblacional empezaría a notarse a partir de 2030 (en una hipótesis optimista, considerando que la edificación se pudiera simultanear con la urbanización), y su grado de implantación sería progresivo en el tiempo, culminando a lo largo del segundo lustro de la década de 2030.

b) Delimitación del ámbito de actuación.

El artículo 73 TRLOTUP establece respecto de las Unidades de Ejecución:

2. Las unidades de ejecución son ámbitos de gestión urbanística delimitados para su programación y ejecución conjunta.

El ámbito de actuación cuya programación es objeto del presente instrumento de gestión urbanística viene delimitada por el Plan General de Benidorm.

Se prevé su ejecución a través de un único proyecto de urbanización.

6.2. Justificación de las condiciones de conexión e integración de la actuación con el entorno.

Establece el artículo 116.c) TRLOTUP que los programas deberán contener las previsiones precisas para cumplir entre otros el siguiente objetivo mínimo: *“Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructura, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes”*.

Dando cumplimiento a esta exigencia, así como a lo establecido en el artículo 117.2.b) LOTUP, en el presente apartado se justifican las soluciones convenientes para la adecuada conexión e integración de la urbanización con el entorno, tal y como a continuación detallamos.

RED DE SANEAMIENTO

Como se puede apreciar en el anejo 07 de saneamiento, del proyecto de urbanización adjunto, todo el sector de Armanello vierte sus aguas hacia la zona este de Levante, lo

que genera que las aguas residuales lleguen a parar a la EBAR nº1 situada en la intersección entre la Av. del Mediterráneo con la Av. Amella de Mar.

Esta impulsa las aguas hasta la EBAR nº2 situada en el cruce entre la Calle Actor Toni Leblanc con la Av. de Montecarlo mediante un colector de 800 mm de hormigón camisa de chapa, posteriormente desde la EBAR Nº2 se impulsa las aguas hasta la EBAR Nº3 mediante un colector de 800 mm de hormigón camisa de chapa. La ubicación de esta última EBAR es en la calle Nápoles a unos 520 m previos de la EDAR de Benidorm.

Se ha comprobado y contrastado con los técnicos del ayuntamiento que la capacidad actual de este sistema de impulsión es de unos 750 l/s empleando un conjunto de bombas sumergibles de 2+1. La capacidad actual se encuentra comprometida con los caudales trasegados sin contar con los aportes del sector de Armanello, llegando en numerosas ocasiones a emplear un by-pass que desagua a un emisario submarino.

Tras un análisis de la problemática actual es preciso y necesario para el desarrollo de nuestro sector duplicar la red de impulsión para llevar las aguas hasta la EDAR de Benidorm. El sistema empleado será mediante dos conjuntos de EBAR una situada al comienzo de la EBAR nº1 y otra en un punto intermedio de pérdida de carga hasta llegar a la EDAR.

En relación con lo anterior y de acuerdo con el informe emitido por la Entitat Pública de Sanejament d'Aigües Residuals (EPSAR), **anexo nº3** de la presente memoria, se constata la viabilidad técnica para que las aguas residuales generadas por el desarrollo del Sector PP 1/1 "Ensanche Levante" del PGOU de Benidorm sean tratadas en el sistema público de saneamiento y depuración existente, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la normativa sectorial.

El sistema actual, gestionado por el Ayuntamiento de Benidorm, dispone de una capacidad de tratamiento de 62.320 m³/día, con un caudal medio actual de 36.684 m³/día, lo que supone un margen hidráulico suficiente (25.636 m³/día) para asumir el caudal adicional previsto por el desarrollo, estimado en 3.710 m³/día.

EPSAR indica que la solución adoptada deberá contemplar la conexión al sistema público mediante redes separativas para aguas residuales y pluviales, garantizando la compatibilidad con las infraestructuras existentes y la preservación de las servidumbres necesarias para su mantenimiento y ampliación.

Asimismo, se establece que los costes derivados del suplemento de infraestructuras deberán ser asumidos por la actuación urbanística, conforme a lo dispuesto en los artículos 116 y 150 del TRLOTUP, y que la autorización definitiva de conexión estará condicionada a la comprobación de la capacidad hidráulica de la red y al cumplimiento de los límites de vertido fijados en la normativa vigente.

En consecuencia, EPSAR informa favorablemente sobre la posibilidad de conexión del sector al sistema público de saneamiento y depuración, reforzando la viabilidad técnica y ambiental de la alternativa planteada.

RED DE DRENAJE

Una de las condiciones expuestas por la CHJ es la ejecución del encauzamiento del barranco de Liriet que “Aguas abajo” ya ha sido ejecutado mediante dos marcos de HM, realizando un recorrido desde de la Av. de Filipinas hasta la playa donde vierte por superficie. Estos marcos ya construidos sirven para captar las aguas tanto del barranco como de las calles aledañas al mismo y trasegar las aguas hasta el mar.

ENCAUZAMIENTO DEL BARRANCO

Se aborda la continuación el encauzamiento del barranco de Liriet que “Aguas abajo” ya ha sido ejecutado mediante dos marcos de HM, realizando un recorrido desde de la Av. de Filipinas hasta la playa donde vierte por superficie. Estos marcos ya construidos sirven para captar las aguas tanto del barranco como de las calles aledañas al mismo y trasegar las aguas hasta el mar. Los cálculos hidrológicos de la cuenca se han determinado en el Plan Parcial, en donde se obtienen unos resultados actuales de 5,70 m³/s y para una situación futura de 13,50 m³/s, ambos para un periodo de retorno de 500 años.

En la mayor parte del recorrido, el barranco se canaliza a cielo abierto mediante una sección de canal trapezoidal, ancho inferior de 6 m y con ancho superior variable situándose entre los 8,66 – 10,00 m. En la parte baja de la sección se sitúa una cune de hormigón para trasegar las aguas de menor periodo de retorno. El material es de escollera cementada para aumentar la rugosidad del cauce y evitar las infiltraciones a terceros. Imagen 9. Sección tipo encauzamiento

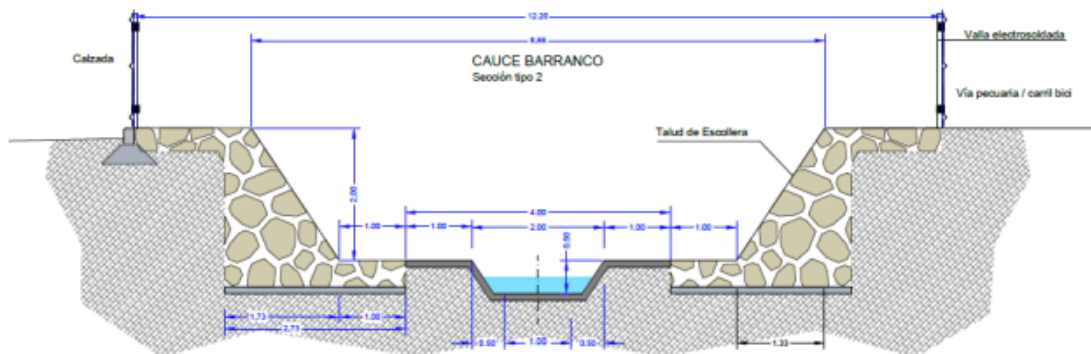


Imagen 9. Sección tipo encauzamiento

La profundidad tipo del encauzamiento se sitúa a los 2,00 m con respecto a la calzada perimetral de la Av. Suroeste, salvo en aquellos puntos en los que debe de cruzar por debajo de la calzada que son al comienzo del encauzamiento al cruzar por debajo de la Glorieta Oeste, en este punto se sitúa la mayor diferencia de nivel respecto a la calzada. Posteriormente se situarán 4 tramos de marcos para cruzar las calles que conectan las avenidas de los extremos, por último justo al sur se producirá un desvío de la trayectoria del encauzamiento para conectar con los marcos existentes.

La sección con marcos tiene un ancho de unos 9,20 m separados en 3 módulos independientes, para poder garantizar la entrada de las aguas a la sección proyectada.

Por simplicidad el marco se fabricará con una única losa, y se realizará el recrecido del interior mediante HM hasta alcanzar una sección similar a la del encauzamiento.

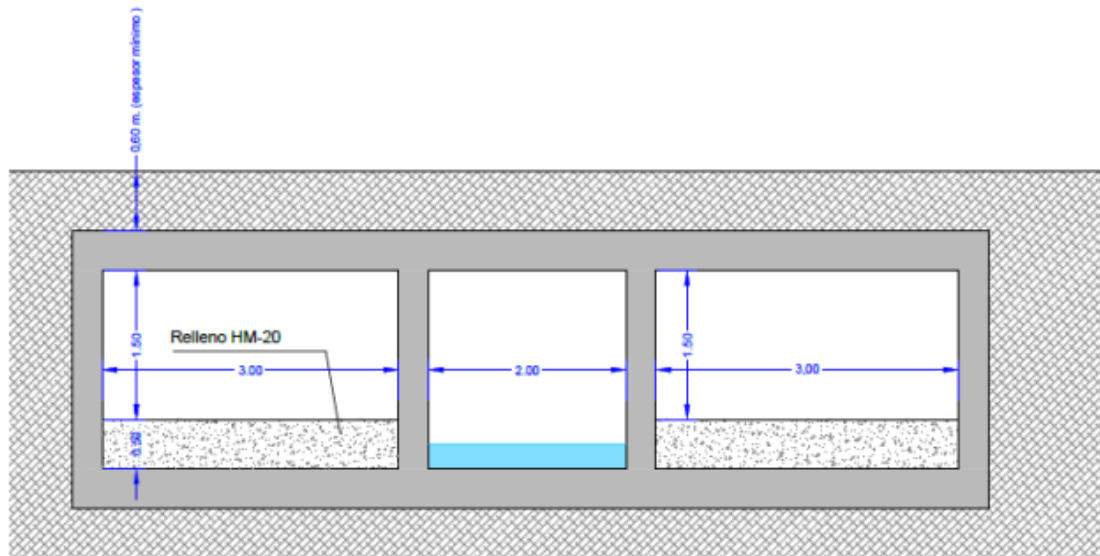


Imagen 10. Sección tipo marcos encauzamiento

De esta manera daremos continuidad a la sección central que será la que trasegué las aguas para lluvias de pequeñas intensidades. El recubrimiento escogido con respecto a la rasante de la carretera es de 0,60 m de recubrimiento mín, en ella se incluye los espesores de los pavimentos.

Para las condiciones de conexión del encauzamiento aguas arriba y abajo se realiza unas obras de conexión para mejorar la conectividad con el entorno. Aguas arriba se producirá un escalonamiento formado por muros de gaviones que permitirán captar las aguas del barranco de forma escalonada y simplificada. En cuanto a Aguas Abajo, se producirá una transición entre los marcos proyectados y los existentes.

COLECTORES DE PLUVIALES

El proyecto contempla dotar a la urbanización con una red de colectores de aguas pluviales para recogida y canalización de las escorrentías superficiales que discurran por la red viaria y las escorrentías superficiales procedentes del interior de las parcelas edificables, las cuales contarán con acometida de aguas pluviales.

Tras un análisis de la situación actual se ha tratado de realizar un único vertido de las aguas pluviales con acometida al encauzamiento proyectado. No obstante, dada la situación orográfica del sector resulta imposible realizar la conexión a este punto con los lugares más alejados del mismo. Es por esta razón que existirán un total de 4 puntos de vertido a lo largo del sector.

El principal es aquel que recoge las aguas de la mayoría del sector, vertiendo sus aguas al encauzamiento del Barranco de Lliriet, o bien se produce de manera directa por medio de los colectores o como puede llegar a ocurrir en el último tramo (Av. Filipinas) por medio de un colector que circula en paralelo hasta alcanzar la misma pendiente y poder

acometer al encauzamiento. Los otros puntos bajos situados en la Av. del Almirall Bernat de Sarria trasegarán las aguas por las Avenidas ortogonales a esta calle por medio de colectores nuevos de pluviales.

Para evitar que se generen charcos en el interior de las pastillas a edificar, se situarán cunetas de hormigón en el pie del terraplén o en la cabeza del desmonte. Dichas cunetas, de sección triangular (25+74)x37 cm, protegidas con hormigón HM-20/P/20/X0 de 10 cm de espesor, recogerán las escorrentías y pequeños arrastres procedentes de los taludes y los canalizarán hasta Imbornales interiores.

Desde estos imbornales las cunetas se descargarán sobre algún pozo de registro de la red general de colectores de aguas pluviales que discurra por la calzada de la calle. Una vez se proceda a edificar se demolerán las cunetas e imbornales y se aprovecharán los colectores a modo de desagüe.

Las tuberías proyectadas serán de PVC compacto de pared lisa, habiéndose fijado como diámetro mínimo 400mm y como diámetro máximo 800 mm según se detalla en el anejo correspondiente, para diámetros superiores se emplearán tuberías de HA.

Las aceras peatonales, carriles bici y las bandas de aparcamiento en cordón tendrán pendiente transversal drenante hacia la calzada. En calzada, según el tipo de viario, se conformarán limahoyas longitudinales donde se dispondrán convenientemente espaciadas las rejillas de captación de las escorrentías que descargarán sobre los pozos de la red de pluviales.

La red de drenaje deberá cumplir las especificaciones constructivas señaladas en el Proyecto de Urbanización.

RED DE AGUA POTABLE

La red de distribución de agua potable prevista para el sector está configurada como una red mallada con el resto de red del suelo urbano del entorno, con los consiguientes entronques a la red existente según criterios de la empresa concesionaria del servicio HIDRAQUA, que atendió la petición de supervisión de la primera propuesta de red y planteando alguna pequeñas modificaciones que han sido recogidas en este proyecto.

Esta red se conecta con las infraestructuras de agua potable existentes en la zona, tomando como punto de entronque el 600 mm que discurre por la Av. de la Comunidad Valenciana, según los criterios proporcionados por HIDRAQUA, se realiza la renovación de estas tuberías sustituyendo el Fc por tuberías de FD. Se genera una prolongación del 600 mm de FD que parte de la conexión al sector y circula por el perímetro del mismo hasta la Av. de Ciudad Real, a su vez en el comienzo de dicha red se ramifica con un 400 mm de FD que llega hasta la Av. Europa. Es sobre este 400 mm de FD sobre el cual conectaremos a nuestro sector, situando el punto de conexión cerca de la glorieta Oeste.

La solución planteada para la red de agua potable consiste en la instalación de ramales de fundición dúctil de Ø150mm, 200 y Ø300 MM realizándose únicamente por uno de los lados de la acera. De esta manera todas las pastillas de edificaciones tendrán cerca para su conexión de una acometida de 150 mm o una tubería de 200 mm, colocada en la acera recayente hacia las parcelas residenciales.

Se ha previsto un segundo punto de conexión en la zona sur del sector el cual servirá de conexión en caso de emergencia.

En general, las tuberías a instalar estarán formadas por cuerpo de por fundición dúctil para abastecimiento, conforme a norma UNE-EN545: 2011, con revestimiento interior de mortero de cemento y exterior de zinc y barniz bituminoso o epoxi.

El material de la instalación deberá cumplir con las normativas especificadas en el Proyecto de Urbanización.

En la red se han colocado hidrantes contra incendios, de 100 mm de diámetro, con separaciones menores a 150 m entre ellos, y con posicionamiento supervisado por la empresa concesionaria del servicio de agua potable.

La red de distribución de agua potable comprende las unidades de obra de excavación, instalación de tubo en zanja, relleno y compactación de zanja y colocación de las piezas especiales necesarias. La descripción de estas unidades aparece en los planos y presupuesto del proyecto referidos a la red de agua potable.

RED DE ALUMBRADO

Para el alumbrado de los viales y rotondas, se utilizarán luminarias cerradas de LED tipo CITEA NG MIDI de la marca SOCELEC, o similar, sobre columnas tipo Tajo de Jovir. La disposición de los puntos de luz para el alumbrado de viales se ajustará a la interdistancias y combinaciones previstas según el tipo de vial, que viene reflejada en planos.

Para el alumbrado de las aceras y jardines, se utilizarán luminarias cerradas de LED tipo CITEA NG MIDI de la marca SOCELEC, o similar, sobre columnas tipo Tajo de Jovir. La disposición de los puntos de luz para el alumbrado de viales adoptará diversas combinaciones con el alumbrado de viales, y viene reflejada en planos.

En las intersecciones de calzada, el alumbrado se dispondrá de modo que los niveles luminosos sean algo superiores.

Todas las partes de la instalación se ajustarán en cualquier caso a lo establecido en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-09 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, referente a instalaciones de alumbrado exterior, siendo también los materiales de los aceptados por el Ayuntamiento de la localidad.

Se prevé la ejecución de una nueva canalización subterránea con 2 tubos de PE Ø110mm bajo la bordillo para instalar el nuevo cableado. En las zonas en las que exista canalización de CCTV se dispondrán en la misma zanja siendo una canalización con 4 tubos.

La descripción de los materiales empleados y los cálculos justificativos, tanto eléctricos como luminotécnicos, de las soluciones proyectadas vienen recogidos en el anejo correspondiente y las diferentes distribuciones se pueden comprobar en los planos de planta correspondientes.

REDES ELÉCTRICAS

El diseño de las redes eléctricas del sector se ha realizado conforme a los criterios generales establecidos por la compañía distribuidora Iberdrola, incluyendo tanto el desarrollo de las redes de media tensión como el soterramiento de las líneas aéreas existentes que atraviesan el ámbito.

Se contempla la ejecución de:

- Redes de distribución en media y baja tensión interiores a la urbanización.
- Tres centros de reparto estratégicamente ubicados dentro del sector.
- Anillos de media tensión que conectarán dichos centros con los centros de transformación encargados de suministrar energía a las parcelas residenciales, terciarias y dotacionales.

Como punto de conexión se establece la Subestación ST MONTEBELLO (3277), desde la cual partirán tres líneas subterráneas de 20 kV hacia los centros de reparto.

Asimismo, se prevé el soterramiento del cuádruple circuito aéreo que cruza el sector de norte a oeste. Cada una de las líneas del circuito se conectará a un centro de transformación que dará servicio a la urbanización.

La petición de suministro eléctrico se ha realizado para la totalidad de viviendas, comercios y servicios generales previstos en el sector, con una potencia total solicitada de 43.124,72 kW.

Tras la presentación del proyecto, Iberdrola ha emitido informe técnico-económico vinculante, en el que establece como condición para el suministro la asunción por parte del agente urbanizador de los costes derivados de la ampliación de la subestación existente, con un importe estimado superior a 2 millones de euros. Esta afección económica ha sido incorporada al PAI y se refleja en el presente documento refundido.

Detalle de presupuesto	Importe
Refuerzo a cargo del Cliente	1.763.903,28 €
Entronque a cargo del Cliente	7.062,25 €
Derechos de Supervisión de Instalaciones Cedidas	38.324,59 €
Base imponible	1.809.290,12 €
IVA 21,00%	379.950,93 €
TOTAL	2.189.241,05 €

Recorte del documento de condiciones previas de iberdrola

El importe de **2.189.241,05 euros**, se contempla como gastos del programa.

RED DE TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES

Para la red de telecomunicaciones se prevé realizar una canalización subterránea para los futuros desarrollos compuesta por un prisma de 3-6 tubos de PVC de Ø 63mm y un tritubo.

Se ha previsto que la canalización principal de telecomunicaciones de 6Ø63+TT conecte la red de la que se sitúa en la Av. de la Comunidad Valenciana, la cual esta canalizada mediante un prisma y arquetas tipo O. También se realizarán las acometidas por la zona de la Av. del Almirall Bernat de Sarria

Para el registro, cableado y derivación de esta nueva red se colocarán las correspondientes arquetas tipo D y tipo H. Las tipo D se colocan en los puntos de intersección o derivación, mientras las tipo H son para las acometidas a las edificaciones.

A pie de parcela se ha previsto la instalación de arquetas de ICT, conectadas con las arquetas de derivación cercanas mediante prisma de canalización formada por 3 tubos de PVC de Ø 63mm + Tritubo.

Las unidades de obra necesarias para la canalización subterránea de la red de telefonía y telecomunicaciones, son excavación en zanja, instalación de las canalizaciones, y relleno y compactación.

RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

Con fecha 14 de Febrero de 2023 se remitió un correo a de NEDGIA-CEGAS en Alicante, con información del sector, un prediseño de la red de gas y solicitando colaboración en el diseño definitivo de la red de Gas Natural del PP-1.1 de Benidorm, tras este correo se recibió la contestación de NEDGIA que su equipo de técnicos se pondrían a realizar el diseño de la red, tras esto no se volvió a recibir contestación.

Por tal motivo, la red de gas aquí propuesta responde exclusivamente al criterio del redactor. La nueva red se conectará a 1 punto de la red general de gas de las urbanizaciones colindantes.

La instalación consiste en una red parcialmente mallada con conductos de Polietileno SDR de 90, 110 y 200 mm de diámetro, situados enterrados en zanja según la normativa propia de la empresa y los planos de detalle correspondientes, incluyendo las válvulas necesarias.

La red principal pretende realizar un perímetro alrededor del sector mediante una tubería de 200 mm de diámetro sobre el cual se realiza la ramificación de las calles secundarias con tuberías de 110 mm.

Las acometidas a las parcelas se han presupuestado mediante tuberías de 90 m.

Se ha contemplado la previsión de ejecutar 65 acometidas de gas sobre varios puntos de concentración de servicios urbanos a las parcelas edificables (públicas y privadas).

Esta acometida es de Ø90 mm y contará con su correspondiente válvula de acometida.

La ubicación de los puntos definitivos corresponderá a la DF su definición.

La conducción se ha previsto que sea instalada bajo calzada, en zanja de 30 cm de anchura y con una profundidad que garantice un recubrimiento mínimo de 60 cm sobre la generatriz superior de la tubería. La tubería se tenderá sobre cama de 10 cm y estará recubierta con arena hasta 30 por encima del tubo.

La zanja del gas contará con una protección superior de hormigón en masa de 20 cm de espesor.

En este proyecto se presupuesta tanto la obra civil como la canalización, siendo la empresa concesionaria del servicio en un futuro la responsable de realizar los entronques de suministro e instalar las acometidas.

PAVIMENTACIÓN

En el ámbito de actuación se distinguen los siguientes tipos de pavimentos según su uso y posición:

Calzada:

La sección transversal del firme de calzada en todas las calles, desde abajo a arriba se compone de las siguientes capas:

- Capa de terraplén:

- Capa de espesor de 75 cm, con material seleccionado (obtenido de entre el elevado volumen de tierras que está previsto moverse). Compactación 100% P.M.

Se diferencian dos tipos de calzadas. Las avenidas compuestas por:

- Zahorras de 25 cm de espesor. Capas compactadas hasta el 100% del P.M. y extendida en dos capas.
- Riego de imprimación de capas granulares, con emulsión C60BF4 IMP, con una dotación de 1,2 kg/m². Según en el artículo 530 del PG-3. "Riegos de adherencia" de la Orden FOM/2523/2014.
- Capa base de mezcla bituminosa en caliente AC 32 BASE G con árido calizo de 13 cm de espesor
- Riego de adherencia con emulsión C60B3ADH, con una dotación de 0,8 Kg/m², según lo establecido en los artículos 214 "Emulsiones bituminosas" y 531 "Riegos de adherencia" de la Orden FOM/2523/2014. • Capa intermedia de mezcla bituminosa en caliente AC 22 BIM D con árido calcáreo de 7 cm de espesor
- Riego de adherencia con emulsión C60B3ADH, con una dotación de 0,8 Kg/m², según lo establecido en los artículos 214 "Emulsiones bituminosas" y 531 "Riegos de adherencia" de la Orden FOM/2523/2014.

- Capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente AC 22 SURF D con árido granítico de 5 cm de espesor

Calles:

- Zahorras de 40 cm de espesor. Capas compactadas hasta el 100% del P.M. y extendida en tres capas.
- Riego de imprimación de capas granulares, con emulsión C60BF4 IMP, con una dotación de 1,2 kg/m². Según en el artículo 530 del PG-3. “Riegos de adherencia” de la Orden FOM/2523/2014.
- Capa base de mezcla bituminosa en caliente AC 32 BASE G con árido calizo de 7 cm de espesor
- Riego de adherencia con emulsión C60B3ADH, con una dotación de 0,8 Kg/m², según lo establecido en los artículos 214 “Emulsiones bituminosas” y 531 “Riegos de adherencia” de la Orden FOM/2523/2014.
- Capa intermedia de mezcla bituminosa en caliente AC 22 BIM D con árido calcáreo de 5 cm de espesor • Riego de adherencia con emulsión C60B3ADH, con una dotación de 0,8 Kg/m², según lo establecido en los artículos 214 “Emulsiones bituminosas” y 531 “Riegos de adherencia” de la Orden FOM/2523/2014.
- Capa de rodadura de mezcla bituminosa en caliente AC 22 SURF D con árido granítico de 5 cm de espesor

En las zonas donde se tenga que terraplenar podrá suprimirse el escarificado de la explanada mejorada, no así el desbroce y retirada de la capa vegetal. La calzada tendrá una pendiente transversal del 2%. Este espesor podrá variarse para adecuarse al tipo de suelo que tengamos in situ y sobre todo en base de la explanación, los análisis de suelo realizado por laboratorio homologado serán la base para que la Dirección de obra adopte el criterio a seguir.

La sección transversal en las bandas de aparcamiento, será la misma que en calzada, en aquellos tramos en los que exista carril bici al ras de la calzada predominará la pavimentación en calzada.

Aceras

- Mejora de la explanada mediante zahorra artificial de 20 cm
- Una capa subbase de 15 cm de Zahorra artificial
- Base de hormigón en masa HM-20/P/X0, de 10 cm de espesor medio
- Pavimento de baldosa pétreo 40x40x4. Mod. Gotelé d/16 tacos de varios colores sobre capa de cemento de 5 cm de espesor medio.
- La pendiente transversal de la acera será del 1%.

La sección transversal del bordillo desde abajo a arriba se compone de:

- Dado de hormigón en masa HM-20 de 30 cm. de ancho y 30 cm. de alto para apoyo del bordillo, asentado sobre las zahorras de la subbase.
- Capa de mortero de cemento de agarre de 3 cm. de espesor, con cuña triangular posterior de 15x20 cm. para impedir el movimiento del bordillo al extender las capas.
- Bordillo de hormigón en masa vibro comprimido tipo Benidorm de 15x25x70, y en tramos curvos de 50 cm. El bordillo tendrá 15 cm de cara vista.

En los vados, la altura de bordillo visto se reducirá 7'5 cm., es decir, la mitad del bordillo normal, empleando un bordillo de distintas dimensiones tal y como se indica en Planos y Presupuesto.

Calles plataforma única

Se han diseñado calles con prioridad peatonal formada por aceras:

- Mejora de la explanada mediante zahorra artificial de 20 cm • Subbase de zahorra artificial de 15cm de espesor
- Base de hormigón en masa HM-20/P/x0, de 10cm de espesor medio.
- Solado con piezas de hormigón prefabricado fotocatalítico de 9 cm de espesor, modelo llosa Vulcano o equivalente, formatos 60x40, 40x40, 40x30, 40x20 y 30 x 10cm, colores mix-destonificados, ceniza, arena, desierto, marfil y mediterráneo, colocado con dibujo desordenado, sobre mortero de cemento M-7,5, colocado a golpe de maceta, rejuntado con arena silícea.

En la calzada será:

- Mejora de la explanada mediante 20 cm de ZA compactada al 100 % del PM
- Base de 15 cm de ZA compactada al 100 % del PM
- Solera de HM-20/P/20/X0 de 15 cm de espesor
- Adoquín prefabricado bicapa color 10 x20 cm de 8 cm de espesor sobre capa de arena de 3- 4 cm de arena fina. Dicho pavimento irá delimitado por bordillos tipo A2 enrasados para delimitar el adoquinado del hormigón fotocatalítico.

Pavimentos especiales

En los rebajes de acera para pasos peatonales se colocarán franjas de 60 cm mediante baldosa táctil abotonada, y desde la fachada hasta el comienzo del rebaje una franja de pavimento táctil direccional de 80 cm de anchura. El bordillo se dispondrá acostado para que no exista salto desde la calzada a la acera.

Los pavimentos accesibles deberán cumplir las normas:

- Norma: UNE-CEN/TS 15209:2008 Forma superficial: Superficie de bandas – Tipo R3 Dimensiones: WB5, WT5, S9, PH1 altura del botón 3 ± 1 mm.
- Norma: UNE-CEN/TS 15209:2008 Forma superficial: Superficie con botones– Tipo B1 Dimensiones: WB6, WT5, S7, PH1 altura del botón 3 ± 1 mm.

Debido a que no existirá edificación alguna al terminar la urbanización con la que las personas de visión reducida puedan servirles de guía, se generará una trama mediante un ancho de 0,4 m de baldosa de guía perimetral a las pastillas de edificación.

Las aceras de la urbanización, en aquellas zonas en las que cuente con anchura suficiente contarán con arbolado viario, para lo cual el proyecto contempla la implantación de alcorques de 1.00x1.00 m de dimensiones interiores, realizados con 3 tramos de bordillo tipo A2, cortados a inglete, y enfrentados a la trasera del bordillo de calzada.

Carril bici

La sección tipo estará compuesta por la misma estructura que la acera peatonal:

- Capa de zahorra artificial continuación de la de la calzada (20+15 cm) hasta la rasante definida para la capa de hormigón.
- Capa de hormigón en masa HM-20 de 13 cm. de espesor.

A la que se le añadirá el pavimento del carril bici:

Capa de pavimento de aglomerado asfáltico con acabado en color rojo de AC11 surf B 35/50 con calizo de 5 cm. de espesor.

El carril bici estará delimitado por una alineación de bordillo exterior del tipo A2 de 9/10x20x100 cm (en línea de parcela), y por una alineación de bordillo separadora del pavimento de acera del tipo Sólido 8x20x50 cm.

Pavimentación prevista para espacios peatonales en zonas verdes

El sector PP-1.1, además del arbolado viario y de las isletas centrales ajardinadas en las tres intersecciones giratorias, cuenta con una mediana destinadas a zonas verdes que ocupan algo más de 12.800 m² en total y un parque central compuesto 3 parcelas con una extensión de 136.830 m². Todas ellas contarán con tratamientos de revegetación y ajardinamiento sobre las superficies resultantes del intenso movimiento de tierras a las que se verán sometidas.

El parque central estará formado por parcelas de distinta índole, la parcela más cercana al encauzamiento corresponde a una SQL (Infraestructura servicio urbano secundaria), en esta parcela integrada en el parque central estará ligeramente más hundida con respecto al resto del sector para albergar las aguas de lluvia en caso de posible desbordamiento del encauzamiento. Esto producirá una depresión en el terreno para poder almacenar las aguas del encauzamiento tal y como se ha descrito en el Plan Parcial.

Otra de las parcelas tiene una categoría de SVP (Parque), esta será colindante a la parcela mencionada anteriormente. Por último la parcela más alejada al encauzamiento y con una categoría QM (Dotación múltiple), formará parte de la definición del parque y se integrará en el mismo a la hora de definir sus tramas.

En todos los casos, las parcelas de zonas verdes del PP-1.1 se habilitarán para el esparcimiento lúdico y el paseo peatonal mediante la ejecución de sendas y caminos peatonales adaptados a la topografía resultante tras los intensos movimientos de tierras allí previstos.

En el interior de las parcelas de los parques del PP-1.1 se ha previsto conformar una red de itinerarios peatonales que conecten distintos espacios de estancia o las variadas zonas de ajardinamiento y revegetación diferenciada. Para ello se proponen pavimentos diferenciados, pero que en cualquier caso estarán delimitados entre alineaciones de bordillo que los aislarán de los parterres jardineros y de los taludes vegetados, evitando su contaminación por arrastres, confinando sus paquetes de firme del camino, y favoreciendo la integridad del acabado superficial evitando el desprendimiento de piezas.

Los confinamientos de laterales de los caminos se realizarán principalmente mediante alineaciones de bordillo peatonal tipo A2 de 9/10x20x100 cm, o en casos excepcionales en combinación con alguna alineación de bordillo modelo Benidorm. En todo caso, los cordones “trapeziales” de hormigón HM-20 de la cimentación de los bordillos, asegurarán unos espesores de 30 cm para poder confinar los paquetes de firmes subyacentes.

La mayoría de los caminos peatonales y sin especial requerimiento de rigidez se diseñan de tipo desmontable, drenante y flexible para que puedan adaptarse a un terreno irregular, producto de fuertes movimientos de tierras, con presencia habitual de filtraciones de agua procedente del riego a las plantaciones, con probables asientos diferenciales y con la posibilidad de ser desmontados sin demolición para su fácil reajuste tras el paso de canalizaciones fruto de nuevas necesidades.

Los pavimentos previstos para dichos itinerarios son los siguientes:

-Pavimento NATURAL CONTINUO tipo Aripaq ® constituido por:

- Fondo de caja de explanada natural compactada.
- Mezcla de áridos seleccionados y resinas específicas según la formulación de pavimento natural continuo tipo Aripaq ® extendida y compactada con un espesor final de 6 cm.

Este pavimento irá tanto en la zona del parque central a modo de zonas amplias de itinerarios peatonales, como en el parque lateral en la zona de la vía pecuaria.

SEÑALIZACIÓN

Como complemento a la pavimentación, se prevé una señalización, tanto horizontal, como vertical, que permita una mejor adecuación del uso de la vía. Para ello se han tomado los siguientes criterios:

- Se señalizan las líneas de aparcamiento, cuando éste no es discontinuo, las flechas de sentido, los símbolos de preferencia de paso y los correspondientes pasos de peatones, todo ello de acuerdo con la norma 8.1-IC del M.O.P.T.
- Se adoptará los estándares de señalización de carril bici fijados por el Ayuntamiento de Benidorm en todo el carril bici previsto, tanto en acera como en cruces de calzada.
- La señalización vertical se colocará para regular las direcciones de las calles, así como para fijar preferencias de paso. Se prevé la colocación de postes tipo banderola pegados a las fachadas en aquellos puntos donde la señalización pudiera suponer un obstáculo al itinerario peatonal accesible.

La disposición de estos elementos se puede comprobar en el plano de planta correspondiente.

La señalización comprende únicamente las unidades de pintado del pavimento y el suministro e instalación de señales verticales.

RED DE CCTV Y WIFI

Atendiendo a las peticiones municipales, se contempla la ejecución de una red de canalización para el circuito de cámaras a integrar en las glorietas y en los puntos de interés del sector.

Esta red de cámaras irá en las zanjas de alumbrado mediante 2Ø125 mm corrugado de doble pared para cableado eléctrico, estos tubos serán pasantes en las arquetas de alumbrado a modo que solo serán visibles en las arquetas de cámaras.

En el presupuesto también se ha incluido, además de esa canalización, algunas partidas correspondientes al conexionado e instalación de servicios específicos del tipo: Puntos de Acceso Wifi, Dicha cuestión será objeto de matización y ajuste conforme el ayuntamiento se manifieste sobre la idoneidad de los emplazamientos elegidos para dichos servicios.

RIEGO CON AGUA REUTILIZADA

Actualmente el Ayuntamiento de Benidorm está empezando a implantar el uso de agua depurada para su reutilización en riego de parques y jardines. El Parque de Foietes cuenta con este servicio; sin embargo, no existente hasta el momento una red general de distribución de agua reutilizada en la zona.

En previsión del futuro desarrollo y extensión de una red de distribución de agua reutilizada, en el diseño del PP-1.1 se ha previsto la construcción de una red independiente de agua reutilizada de Ø200 mm con tubería de PEAD 16 atm.

Dado que actualmente no existe punto de suministro de agua reutilizada en la zona, el proyecto contempla para esta nueva red, la ejecución de un único punto de entronque sobre la red general de distribución de agua potable proyectada en la acera Parque central. Este punto de entronque se materializará como una derivación de 150 mm de diámetro dotada de sus válvulas y caudalímetro correspondiente.

Desde este único punto se suministrará toda el agua de riego necesaria para arbolado viario del sector PP-1.1, para el parque central se realizará una conexión paralela a la misma con otro diámetro de 150 mm que permita el riego de las aguas del parque central. Se realiza la previsión de un tramo de tubería de agua reutilizada que discorra por el sector PP -1.1

Esta red interior de Agua Reutilizada (funcionado provisionalmente con agua potable) atraviesa el sector del PP-1.1 de Oeste a Este, desde la Av. de la Comunidad Valenciana hasta la Av. del Almirall Bernat de Sarria.

De la conducción principal Ø200 mm, van saliendo ramales de menor diámetro con los que acercar el suministro de agua de riego hacia otras zonas del plan parcial.

RED DE RIEGO

El proyecto de urbanización del PP-1.1 prevé la ejecución de varias zonas verdes con distintas tipologías de tratamientos y de plantaciones.

Para el riego de los alcorques de las aceras, estos se conectarán mediante unos anillos de canalización o pasatubos continuos de 1Ø90 mm que, con la ayuda de arquetas de registro, de cambio de dirección y de paso bajo calzada, permitirán encamisar una conducción de riego secundario de polietileno AD Ø32 o 40 mm y 16 atm, alimentada y controlada desde su respectivo armario de control de sector de riego.

Desde las tuberías secundarias, ya dentro del propio alcorque, y mediante collarines de toma se realizarán las correspondientes derivaciones de los microtubos hacia los anillos de riego de tubería de goteo Ø17 mm.

Para el riego de los parterres y praderas de las zonas verdes de parques y jardines se ha contemplado la instalación de anillos y redes jerarquizadas de riego con tuberías de polietileno de alta densidad de diámetros 32, 40 y 50 mm y 16 atm, de instalación enterrada en zanja, y solo entubadas en el interior de camisas de protección a su paso bajo caminos pavimentados.

Los distintos sectores de riego en los que se organizan la propuesta de jardinería contarán con un cuadro de control de riego completamente equipado (con válvulas, filtros, electroválvulas, solenoides, ventosas, manómetros, etc.), y estarán dotados de programador de riego local, de las características indicadas en el presupuesto, alojado en el interior de un armario de poliéster, protegido a su vez en el interior de un armario prefabricado de hormigón armado, debidamente cimentado, tipo Pronutec Orma 13 (o producto equivalente) de 1 puerta frontal.

El proyecto de urbanización, aun habiendo contemplado la solución redundante de programadores locales para los distintos sectores de riego, también contempla el

interconexión de todos los armarios de control de riego mediante un cable tetrapolar de 4x2.5 mm² con aislamiento para 1000 V, protegido en el interior de una canalización de PE corrugado de doble pared de Ø40 mm. Esto permitirá al Ayuntamiento la posibilidad de interconectar los distintos armarios de riego y su control desde un único programador centralizado que controlase los distintos sectores de riego de toda la urbanización del Plan Parcial.

La disposición que aparece en el plano de jardinería es esquemática, estando el replanteo pormenorizado de los árboles sujeto a la decisión de la Dirección Facultativa.

El proyecto contempla además todos los elementos auxiliares para la correcta explotación de la red de riego, tales como válvulas de sectorización, ventosas, bocas de riego jardineras tipo bayoneta, y las correspondientes arquetas de registro para alojar dichos elementos.

JARDINERIA

El proyecto de urbanización del PP-1.1 prevé la ejecución de varias zonas verdes con distintas tipologías de tratamientos y de plantaciones, así como la plantación de arbolado viario y adecuación de pequeños parterres viarios.

Los parterres se adecuarán mediante el extendido de capas de tierra vegetal de 20 cm de espesor.

ARBOLADO VIARIO

Para el arbolado viario el proyecto de urbanización contempla la plantación de 1.760 ejemplares de Tipuana Tipu con perímetro de tronco de 18-20 cm medido a 1,5 m de altura, a plantar en alcorques de 1.0x1.0 m situados en el viario junto a la alineación del bordillo.

Para la ornamentación de las glorietas, el proyecto contempla la configuración de tratamientos decorativos en el interior de las isletas centrales mediante el extendido mallas anti-hierba, bajo capas de gravas de colores confinadas en el interior de áreas delimitadas por rollizos de madera tratada, y combinadas con la formación de islas de plantaciones arbustivas y palmáceas diversas (Yucca filamentosa, Chamaerops humilis, Thymus vulgaris, Pistacea lentiscus, Dodonea viscosa purpurea) con una densidad de 0,02 ud/m².

Para los parterres jardineros dispersos en morros de medianas y vértices de isletas se ha previsto la plantación de conjuntos de especies arbustivas de tipo aromático (Lavanda, Jazmín, Romero, Santolina y Tomillo), en densidades de 2,5 ud/m²

PARQUE CENTRAL Y LATERAL

Para el parque central como para el parque lateral se han previsto la formación de praderas verdes de césped mediante distintos grupos de especies arbustivas entre las que se incluyen:

- Lavanda

- Jazmín
- Romero
- Santolina
- Tomillo

Para darle una mayor envergadura a las plantaciones, se dispondrá de un gran número de arbolado compuestos por:

- Pino carrasco
- Encina
- Alcornoque
- Schinus terebinthifolius

MOBILIARIO URBANO

En este aspecto de la urbanización, el proyecto ha diferenciado entre el mobiliario urbano viario, para el que ha adoptado los mismos estándares de material que se aprobaron en el proyecto de urbanización del PP- 2.1, y el mobiliario para las zonas verdes, para el que ha adoptado unos estándares de diseño y calidad algo superiores.

MOBILIARIO VIARIO

Para los viales de la urbanización se ha previsto los siguientes elementos:

- Papeleras modelo Ibiza
- Bancos de madera tropical
- Pilona modelo Barcelona

MOBILIARIO EN PARQUES Y JARDINES

A parte de las papeleras y bancos, en los parques y jardines se han dispuesto zonas de juegos de distinta índole para mejorar el disfrute de los usuarios.

- Conjunto de calistenia de la casa Barmaniapro
- Conjunto Skatepark de la casa X-MOVE
- Conjunto parques infantiles de la casa Richter Spielgeraete
- Juegos biosaludables de la casa Kompan
- Conjuntos de juegos modulares



ELEMENTOS AUXILIARES

Paralelamente a estos mobiliarios se dispondrá de un cerramiento perimetral formado por una valla electrosoldada para evitar el acceso tanto a la zona del encauzamiento como a la zona del parque central.

RECURSOS SINGULARES EN GLORIETAS.

En cumplimiento con los criterios municipales en cuanto a la incorporación de nuevos recursos singulares que permitan diversificar la oferta de la ciudad, potenciando el concepto de Destino Turístico Inteligente.

Siguiendo con dicho criterio se hace la propuesta de acondicionamiento de las tres principales glorietas del sector (Glorieta Norte, Oeste y Este) con una temática en la línea del Destino Turístico inteligente.

Como resultado cada una de ellas estará tematizada por: Esculturas Neomodernas, Estructura tensegrítica y la formación de un hito de bloques con la palabra Benidorm alcanzando una altura máxima de 12 m.

6.3. Proyecto de Urbanización.

Junto al presente Programa de Actuación Integrada, se presenta por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector PP 1/1, el Proyecto de Urbanización del sector PP 1/1 Ensanche Levante del PGOU de Benidorm, tal como se exige en el artículo 117.2.c) de la LOTUP.

En este sentido, se ha procedido a formular un Proyecto de Urbanización, si bien con la virtualidad señalada en anteriores apartados del presente documento, en el bien entendido de que este Proyecto no debe tener sólo efectos jurídico-administrativos como instrumento independiente, sino que viene a complementar y dotar de la debida solvencia y coherencia a la propia Alternativa Técnica en que se integra.

Así pues, como **Anexo nº 4** del presente documento de Alternativa Técnica de Programa, se acompaña Proyecto de Urbanización mediante el que se definen los detalles técnicos de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de actuación que se acomete.

Se ha tenido constancia del informe emitido por la arquitecta municipal de fecha 9 de diciembre de 2025, en el que señala oportunamente los informes sectoriales emitidos en el primer periodo de información pública.

A continuación se hace un resumen de los informes sectoriales que tienen efectos en el proyecto de urbanización y su consideración en el mismo, independientemente de que en el seno de este documento y del propio proyecto se hayan tratado con mas detalle.

INFORMANTE	FECHA	TRATAMIENTO
EPSAR	01-08-2025 30669	Se ha considerado el informe en la AT, la PJE sus anexos y en el PU.
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR	17/10/2025 40686	Informe favorable. Se solicitará autorización previamente al inicio de las obras en zona de policía.
UNIDAD DE CARRETERAS	02-04-2025- 12967	Sus prescripciones se tendrán en cuenta en el momento de ejecutar la obras.
HIDRAQUA	16-04-2025- 15121	Las consideraciones del informe se han plasmado en el Proyecto de Urbanización.
DT SANIDAD	22-04-2025- 15600	Se actualiza la normativa en materia sanitaria: Donde se señala en el PU la normativa 140/2003, de 7 de febrero por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad el agua de consumo humano se ha de considerar y se considera el vigente Real Decreto 2/2023 de 10 de enero por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo s control y suministro, siendo una mera errata en la remisión normativa ya que se tienen en cuenta la normativa vigente. Además, se considera debidamente las determinaciones del informe emitido en el PU.
DT PATRIMONIO CULTURAL	25-04-2025- 15951	Se solicitará autorización previamente al inicio de las obras en zona de policía.
DG INFRAESTRUCTURAS VIARIAS	30-05-2025- 21103	Informe favorable.

El citado Proyecto de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 182 TRLOTUP define los detalles técnicos de la obra pública prevista en el Plan que desarrolla, conteniendo la documentación determinada en el artículo 183 TRLOTUP, esto es:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.
- c) Pliego de condiciones técnicas.
- d) Mediciones.
- e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.
- f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.
- g) Cuadros de precios descompuestos.
- h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

De igual forma, para la redacción del mismo se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 117.2.c) de la LOTUP, cuya reproducción insertamos a continuación:

- 1.º Una memoria en la que se describa el objeto de las obras, que recogerá los antecedentes y situación previa a las mismas, las necesidades a satisfacer y la justificación de la solución adoptada, detallándose los factores de todo orden a tener en cuenta.
- 2.º Los planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida, así como los que delimiten la ocupación de terrenos y la restitución de servidumbres y demás derechos reales, en su caso, y servicios afectados por su ejecución.
- 3.º El pliego de prescripciones técnicas particulares, donde se hará la descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que esta se llevará a cabo, las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista, y la manera en que se llevará a cabo la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad de los materiales empleados y del proceso de ejecución.
- 4.º Las referencias de todo tipo en que se fundamentará el replanteo de la obra.
- 5.º El estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las normas de seguridad y salud en las obras.
- 6.º Si el programa conlleva compromiso de edificación o rehabilitación, bastará el proyecto básico respecto de las obras de edificación o rehabilitación.

Como se deduce de la lectura de la Memoria descriptiva de las características de las obras a realizar, que se incluye dentro de la documentación del Proyecto de Urbanización, todos y cada uno de los requisitos establecidos en los artículos citados tienen su adecuado tratamiento, acorde con las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada derivada del planeamiento aplicable.

En ejecución del Proyecto de Urbanización, se llevará a efecto el preceptivo Estudio de Control de Calidad de las obras para lo cual se han incorporado las correspondientes

Memorias y Pliegos de Condiciones Generales y Particulares de las obras, y el Control de Calidad de las mismas.

El Control de Calidad se realizará por persona, sociedad o empresa distinta de la escogida para la ejecución de las obras de urbanización. Su selección corresponderá al Urbanizador, de acuerdo con las prescripciones legales al respecto.

Los resultados de los ensayos de control y de las incidencias que puedan derivarse de los mismos se comunicarán a la Administración actuante y estarán a disposición de los propietarios, para su información y consulta, como modo de dar cumplimiento a lo que establece el artículo 145.1 TRLOTUP.

Para minimizar los impactos que, en relación con el medio ambiente, pudieran derivarse de la actuación urbanizadora, esta entidad, en tanto que aspirante a Urbanizador se compromete a llevar a efecto, por sí o a través de la Empresa encargada de la ejecución de las obras previstas, las medidas necesarias para minimizar o, si fuera posible, eliminar los efectos derivados de esos impactos.

Dentro del capítulo de medidas correctoras a adoptar y sin carácter exhaustivo, podemos señalar las siguientes:

Emisiones de polvo:

- Se realizarán riegos periódicos en las áreas donde existan materiales pulverulentos o se realicen movimientos de tierra. Se recomienda para ello utilizar agua reutilizada.
- Los materiales se establecerán a resguardo de los vientos dominantes y en sitios de reducida visibilidad.
- Después de cada lluvia, se limpiarán las intersecciones de los caminos de tierra con los caminos asfaltados-hormigonados para retirar el barro.
- Los áridos y materiales de préstamos que se utilicen durante las obras procederán de instalaciones autorizadas.

Contaminación de suelo y agua:

- Los cambios de aceite y mantenimiento de la maquinaria se realizarán en talleres autorizados.
- Diariamente se procederá a la limpieza de los viales de la urbanización para retirar los vertidos involuntarios y/o controlados.
- Periódicamente y sobre todo, después de lluvias intensas, se procederá a la limpieza de los drenajes y redes de recogida de pluviales.

Gestión de residuos:

- Los residuos inertes serán depositados en instalaciones autorizadas de tratamiento.

- El almacenamiento de productos o residuos peligrosos, requerirá que se habiliten áreas especiales, completamente cerradas y cubiertas con solera impermeabilizada, sistemas de retención de fugas y red de saneamiento independiente conectada a una balsa impermeabilizada.

Estas medidas y cualesquiera otras que pudieran ser establecidas por la legislación o las resoluciones administrativas, se adoptarán de acuerdo con la evolución de las obras, arbitrándose fórmulas que permitan evaluar la eficacia de las mismas y su posible modificación, en los supuestos precisos.

Asimismo, se ha apostado por una mejora ostensible en la calidad técnica de las resoluciones propuestas para la urbanización, con implantación de modernas tecnologías e infraestructuras que aseguren un uso normal de las nuevas tecnologías a la vez que se han procurado, con el diseño ajustado en cuanto a calidad de materiales, la implantación de medidas efectivas de ahorro energético, todo ello tal como se recoge en el Proyecto de Urbanización.

6.4. Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.

Dando cumplimiento a la previsión contenida en el artículo 117.2.d) de la LOTUP se acompaña como **Anexo nº 5** Inventario preliminar de construcciones, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento y la urbanización.

7. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la **ALTERNATIVA TÉCNICA** del Programa de Actuación Integrada del sector PP 1/1 “Ensanche Levante” del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, formulado por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector PP 1/1 Ensanche Levante.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, así como a las bases técnicas y económicas del Programa, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que el Ayuntamiento considere oportunas, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 130.7 TRLOTUP.

Benidorm, diciembre de 2025.

Por el equipo redactor,


Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista


José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

8. ANEXOS (en documento aparte):

1. INFORME PATRICOVA
2. INFORME CHJ
- 3.- INFORME EPSAR.
- 4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- 5.- INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO Y LA URBANIZACIÓN.
- 6.- INFORME CTE I-DE (GRUPO IBERDROLA)
- 7.- PLANO DE ORDENACIÓN
- 8.- INFORME PATRIMONIAL. ARQUEALIA