

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE LA MP Nº 25 DEL PGMO

3ª Actualización de la MP nº1, de Incentivación Hotelera, y
modificaciones de la Ordenación Pormenorizada

Ayuntamiento de Benidorm
Departamento de Arquitectura



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 25 DEL PGMO 1990 DE BENIDORM

Tipo de expediente:	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
Procedimiento:	EATE – Modificación Puntual Nº 25
Solicitante:	Ayuntamiento de Benidorm
Expediente Planeamiento/Gestión:	PL-7/2025
Exp. asociado:	24349/2025

1. Introducción.
2. Antecedentes.
3. Objeto y descripción de la problemática sobre la que se actúa.
4. Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
 - 4.1. Alcance
 - 4.2. Ámbito
 - 4.3. Alternativas
 - 4.3.1. Alternativa 0
 - 4.3.2. Alternativa 1
 - 4.3.3. Alternativa 2
5. Efectos sobre la ordenación estructural y ordenación pormenorizada
6. Desarrollo previsible del plan.
7. Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado
8. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático
 - 8.1 Efectos ambientales en el clima y el cambio climático
 - 8.2 Efectos ambientales en la tierra y el agua
 - 8.3 Efectos ambientales en la biodiversidad: fauna y flora
 - 8.4 Efectos ambientales sobre la población y salud humana
 - 8.5 Efectos ambientales en el patrimonio cultural
 - 8.6 Efectos ambientales en el paisaje
9. Incardinación del plan en la estrategia territorial de la comunidad valenciana.
 - 9.1 Estrategia territorial de la comunidad valenciana
 - 9.2 Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
 - 9.3 Plan de acción territorial forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).
 - 9.4 Plan de acción territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL).
 - 9.5 Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunidad Valenciana (PATSECOVA)
10. Justificación de la posible aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica
 - 10.1 Órgano ambiental
 - 10.2 Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica
 - 10.3 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas
 - 10.4 Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio.
 - 10.5 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.



1.- Introducció

Este documento, Documento Inicial Estratégico, se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm, órgano promotor y sustantivo, como parte del procedimiento de tramitación de la Modificación Puntual nº25 del Plan General de Benidorm. Dicha modificación trata por una parte la 3ª actualización de la Modificación Puntual nº1 del Plan General, conocida como "Incentivación Hotelera", y por otra parte incluye una serie de modificaciones de la ordenación pormenorizada, necesarias para adaptar la normativa del planeamiento urbanístico a la realidad dinámica de la ciudad.

Es de aplicación el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), concretamente lo definido en el art. 67 en cuanto al procedimiento de modificación de los planes:

Artículo 67. Modificación de los planes.

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

Y por lo tanto, el procedimiento para su aprobación es el dispuesto en el art. 50 y siguientes. Concretamente, el "artículo 52. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica." El contenido del Documento Inicial Estratégico (DIE), será el siguiente:

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) El desarrollo previsible del plan.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

2.- Antecedentes

El Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm vigente (PGMO 1990) fue aprobado definitivamente en fecha 26 de noviembre del 1.990 por el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Dicho Plan ha sido sometido a 22 modificaciones puntuales y 9 interpretaciones. Con fecha 31 de enero de 2022 fue aprobado en Pleno el Texto Refundido de Ordenanzas y Normas Urbanísticas.



Esta modificación puntual trata por una parte las Normas Urbanísticas del Plan General, en lo referente a la edificabilidad adicional en establecimientos hoteleros y las medidas compensatorias correspondientes. En este sentido, los antecedentes de la incentivación hotelera son los siguientes:

- La Modificación Puntual nº 1 – Incentivación hotelera se aprobó por resolución del Conseller el 20/07/2001, y se publicó en el B.O.P. el 12/01/2002.
- La 1ª Actualización de la Modificación Puntual nº 1 – Incentivación hotelera se aprobó por resolución del Conseller el 23/04/2015, y se publicó en el B.O.P. el 23/06/2015.
- La 2ª Actualización Modificación Puntual nº 1 – Incentivación hotelera – Mayo 2016, se aprobó por la Corporación Municipal en Pleno el 31/07/2017, y se publicó en el B.O.P. el 05/09/2017.
- La Modificación Puntual nº 22 del PGM 1990 – Medianas superficies comerciales, 2ª actualización del artículo 112 de las NN.UU., se aprobó por la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 26/07/2021 y se publicó en el B.O.P. nº 184 de 27/09/2021.

3.- Objeto y descripción de la problemática sobre la que se actúa.

3.1.- Modificaciones en relación a la 3ª actualización de la MP nº1, de “Incentivación Hotelera”: art. 90 (Edificabilidad) y 90.1 (Edificabilidad a obtener mediante P.R.I.), de las NN.UU. y art. 26 y 26.1, 36 (Edificación Abierta y VU, Condiciones de Volumen y Edificabilidad a obtener mediante P.R.I.) de las OO. PP.

Con la finalidad de mejorar la calidad de la oferta hotelera de la ciudad, la primera y segunda actualización de la Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. de Benidorm son instrumentos de planificación relativos a determinados aspectos del uso hotelero que posibilitan el incremento del tamaño de las habitaciones (entre otros aspectos) de los hoteles de cuatro y de cinco estrellas sin que este incremento compute a efectos de edificabilidad respecto a la edificabilidad máxima de la zona de ordenación. Para la obtención de dicha edificabilidad adicional se requiere la incorporación de medidas compensatorias para mantener el estándar dotacional global, que debe ser igual o superior al de la ordenación vigente según lo exigido en los art. 36, 67 y el anexo IV del TRLOTUP.

Esto implica la necesidad de la redacción de un instrumento de planeamiento (Plan de Reforma Interior) que debe aprobarse con carácter previo a la solicitud de licencia. En dichos PRI deben concretarse las compensaciones por el aumento de edificabilidad, es decir, la forma de hacer efectivas las cesiones de suelos dotacionales o su sustitución en metálico.

La 1ª y 2ª actualizaciones han tenido mucha aceptación en la industria hotelera de Benidorm. Desde su aprobación, se han realizado numerosos PRI. La experiencia ha puesto de manifiesto que la medida ha tenido mucho éxito en hoteles de 4*, no siendo así para los hoteles de 5*.

Es por ello que con la MP nº25, considerada 3ª actualización de la “incentivación hotelera”, se pretende potenciar el segmento de mayor calidad, es decir, el de 5*. Se fomenta por lo tanto el incremento del tamaño de las habitaciones de los hoteles de 5* y 5*GL, con la intención de que los hoteles de 4* pasen a ser de 5*. Asimismo, se mantienen y proponen nuevas medidas para el segmento de los hoteles de 4* como incentivo a la mejora de la calidad de los establecimientos y servicios también de este segmento.

En resumen, se pretende impulsar un turismo de mejor y mayor calidad, tanto desde el punto de vista cultural, deportivo, asistencial, residencial, terciario, etc., como desde el punto de vista económico. Y como medio para lograr dicho objetivo se busca un aumento de la calidad de la planta hotelera, ya sea mediante la creación de nuevos hoteles de 5* y 5* GL o bien mediante la transformación de los actuales hoteles de 4* y 4*S a hoteles de 5* y 5* GL.

3.2.- Modificación de ordenación pormenorizada.

La necesidad de modificar la ordenación pormenorizada se debe principalmente a dos motivos: por una parte, se trata de aspectos que el plan general vigente no define de forma concreta, por lo que más que una modificación se trata de una aclaración o interpretación de cómo se aplica la normativa actual. Por otra parte, las nuevas necesidades de una ciudad moderna e innovadora



como Benidorm hacen necesario actualizar y flexibilizar determinados puntos, especialmente los relacionados con los usos terciarios.

3.2.1.- Modificaciones en las Normas Urbanísticas

Artículo 90.- Edificabilidad: edificabilidad en establecimientos hoteleros y salas de espectáculos.
Artículo 91.- Alzado: medición de altura libre; uso de las cubiertas en instalaciones hoteleras; estudio de implantación en parcelas de pendiente $\geq 30\%$ para justificar el cumplimiento de altura de la edificación.
Artículo 97.- Condiciones de seguridad, salubridad y dotación. Condiciones Generales: aparcamiento en cambios de uso o segregaciones.
Artículo 111.- Servicios de alojamiento temporal y uso hotelero: servicios complementarios al uso hotelero.
Artículo 112.- Comercio: usos terciarios comerciales en sótano; el uso almacenamiento/guarda y custodia mediante alquiler de taquillas se considera uso terciario; se permite el uso terciario-comercial en la planta baja de edificios de alojamiento temporal.
Artículo 112.- Oficinas: se permite el uso terciario-oficinas en la planta baja de edificios de alojamiento temporal.

3.2.2.- Modificaciones en las Ordenanzas Particulares

Artículo 6.- Casco tradicional, condiciones estéticas.
Artículo 8.- Casco tradicional. Prohibición de uso aparcamiento en planta baja para menos de 5 plazas.
Artículo 18.- Ensanche de casco. Prohibición de uso aparcamiento en planta baja para menos de 5 plazas.
Artículo 26.- Edificación Abierta: condiciones de volumen: edificabilidad.
Artículo 27.- Edificación abierta, condiciones estéticas: longitud máxima de fachada en hoteles y excepciones.
Artículo 36.- Vivienda unifamiliar: condiciones de volumen.

4.- Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

4.1.- Alcance

En relación a la 3ª actualización de la MP de incentivación hotelera, al tratarse de una modificación de planeamiento que afecta a los parámetros de edificabilidad, incidirán en el paisaje las disposiciones normativas contenidas en dicho documento que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el aspecto de las edificaciones, así como aquellas que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos del ámbito afectado en cada Plan de desarrollo (PRI).

Como se argumentó en la actualización de la Modificación Puntual N°01 (febrero 2.015), las características del medio urbano de Benidorm, con la edificación retranqueada respecto a las alineaciones oficiales y sin límite de altura, hacen imperceptibles los efectos paisajísticos resultantes de la ejecución de los PRI de incentivación hotelera. En este sentido, no se prevé que la actualización suponga un impacto significativo respecto a lo dispuesto en el planeamiento vigente.

4.2.- Ámbito

El ámbito de las modificaciones no puede entenderse como uno concreto, sino que estas son aplicables en todo el término municipal, en suelo urbano, atendiendo a la zona de ordenación (Edificación abierta, Casco tradicional, etc.) en función de la modificación en cuestión. En el caso del aumento de edificabilidad en establecimientos hoteleros, el ámbito es la propia parcela donde se sitúa el hotel, en edificación abierta así como en vivienda unifamiliar (con las limitaciones urbanísticas del Plan General vigente).

4.3.- Alternativas

4.3.1.- Alternativa 0

No realizar ninguna modificación. En cuanto a la incentivación hotelera, se mantendría la sistemática actual, permitiendo la renovación progresiva de hoteles pero sin potenciar una planta



hotelera de un nivel superior, de 5* o 5*S. En relación a las modificaciones de la ordenación pormenorizada, no proceder a ninguna modificación supondría la obsolescencia de determinados puntos del PG o la inseguridad jurídica a la hora de interpretarlos.

4.3.2.- Alternativa 1

Tramitar únicamente la 3ª actualización de la MP nº1, de Incentivación Hotelera, sin actualizar y adecuar las modificaciones de la ordenación pormenorizada.

4.3.3.- Alternativa 2

Redactar la 3ª actualización de la MP nº1, de Incentivación Hotelera, así como incorporar a dicha modificación las cuestiones relativas a la ordenación pormenorizada, muchas de ellas también relacionadas con el uso terciario-alojamiento temporal o comercial.

5.- Efectos sobre la ordenación estructural y ordenación pormenorizada

La actualización de la modificación hotelera no tendrá efectos sobre la ordenación estructural. La ordenación estructural, mediante la MP nº01, ya reconoce el aumento de edificabilidad para instalaciones hoteleras así como las medidas compensatorias correspondientes para mantener el equilibrio dotacional. Por tanto, la presente modificación únicamente trata de concretar dicho aumento de edificabilidad, el cual siempre tiene lugar en parcelas o edificaciones en suelo urbano, con los servicios efectivamente implantados. Por lo tanto, la modificación en sí se circunscribe al ámbito de la parcela y no tiene incidencia en el paisaje, con integración total en el entorno urbano. Dichos incrementos de edificabilidad se compensan directamente mediante el mecanismo descrito en el Borrador del Plan, por lo que una vez aprobado el PRI, se mantiene el equilibrio dotacional y no es necesario proceder a más compensaciones o aumentar los estándares *a posteriori*.

En cuanto al resto de modificaciones contenidas en la MP nº25, su ámbito de aplicación es muy concreto y son cambios de poca entidad, por lo que tampoco van a tener un efecto significativo en el resto de la ordenación pormenorizada.

6.- Desarrollo previsible del plan.

La MP propuesta no implica un obstáculo al desarrollo previsible del PGOU vigente ni tampoco ha sido necesaria la suspensión de licencias.

El desarrollo de la Modificación Puntual nº25 consta de dos fases diferenciadas:

- Fase de tramitación ambiental:

- El órgano promotor, en este caso el Ayuntamiento, elabora los documentos necesarios para el inicio de la evaluación territorial y ambiental estratégica (DIE y borrador de la MP).

- El órgano ambiental, en este caso la Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Benidorm, vistos los documentos emite informe ambiental al respecto y la procedencia de la evaluación ambiental ordinaria o simplificada.

- Fase de tramitación urbanística:

- El órgano promotor presentará ante el sustantivo los documentos relativos a la versión inicial del Plan. El procedimiento se completará con aprobación definitiva de la propuesta por parte del órgano sustantivo.

7.- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado

El ámbito territorial de Benidorm presenta un elevado grado de consolidación urbana, resultado de un modelo compacto y de alta densidad que ha permitido optimizar el uso del suelo y limitar la ocupación de nuevos espacios no urbanizados. Esta configuración territorial favorece una gestión más eficiente de las infraestructuras, los servicios públicos y la movilidad, constituyendo una base adecuada para la implementación de estrategias de sostenibilidad urbana.

El municipio se sitúa en un entorno climático mediterráneo de carácter semiárido, en el que la planificación y gestión integrada de los recursos hídricos ha adquirido un papel estratégico. La experiencia acumulada en la gestión del ciclo integral del agua y del saneamiento urbano proporciona un marco favorable para la adaptación a escenarios de variabilidad climática y para la mejora continua de la eficiencia en el uso de los recursos.



Desde la perspectiva ambiental, Benidorm integra en su término municipal espacios de elevado valor ecológico y paisajístico, destacando el Parque Natural de la Serra Gelada, que actúa como elemento estructurante del sistema ambiental y como referente para la conservación de la biodiversidad y del paisaje litoral. La coexistencia entre áreas urbanas consolidadas y espacios naturales protegidos ha favorecido el desarrollo de mecanismos de protección, regulación de usos y concienciación ambiental.

El frente litoral y las playas constituyen elementos clave del sistema territorial y ambiental, con una función esencial tanto ecológica como social. La gestión activa del litoral, junto con las infraestructuras existentes de saneamiento y depuración, proporciona una base adecuada para la preservación de la calidad ambiental y el uso público de estos espacios.

En conjunto, el ámbito presenta unas condiciones ambientales y territoriales favorables para el desarrollo de un planeamiento basado en un modelo urbano compacto, con una elevada proporción de suelo protegido y una estructura de infraestructuras consolidada.

8.- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático

8.1.- Efectos ambientales en el clima y el cambio climático

El efecto que la aprobación del PRI tendrá sobre el clima, la atmósfera y el cambio climático es, a medio plazo, una reducción de las emisiones de CO₂ al mejorar la eficiencia energética en las instalaciones hoteleras (por aplicación a las obras de reforma y ampliación de la normativa vigente en la materia, promulgadas con posterioridad a la construcción del hotel existente: Código Técnico de la Edificación, Normativa sobre habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, etc.), por lo que estos efectos pueden considerarse positivos.

8.2.- Efectos ambientales en la tierra y el agua

El ámbito de aplicación de la modificación es suelo urbano consolidado (previamente urbanizado), por lo que dichas modificaciones no afectan a la superficie de suelo sellado, a la escorrentía de los terrenos, a la infiltración de las aguas pluviales ni a la contaminación de acuíferos. No se prevé ninguna modificación hidromorfológica en masas de agua superficiales ni alteraciones del nivel en masas de agua subterránea.

8.3.- Efectos ambientales en la biodiversidad: fauna y flora

El ámbito de aplicación de la modificación es suelo urbano consolidado (previamente urbanizado), por lo que la MP nº25 no supone la ocupación de ningún suelo en situación básica rural (ya sea agrícola o forestal) y por lo tanto no tiene efectos significativos sobre la biodiversidad.

8.4.- Efectos ambientales sobre la población y salud humana

No se prevén efectos ambientales sobre la población y salud humana.

8.5.- Efectos ambientales en el patrimonio cultural

Puesto que el ámbito de aplicación de la modificación puntual no se limita a parcelas concretas, no se pueden determinar los efectos directos que pueda tener esta sobre el patrimonio cultural de una forma genérica. Sin embargo, sí podemos afirmar que ninguna de las medidas es de aplicación directa en los elementos del Patrimonio Cultural Valenciano Inventariado: ni en los Bienes de Interés Cultural, ni en los Bienes de Relevancia Local. En caso de actuarse en alguno de los entornos de protección de dichos bienes, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

Respecto a los elementos protegidos por el PGMO (vinculaciones singulares) y el Catálogo de Protecciones, sección de patrimonio cultural (actualmente en fase de inventario previo), se estará a lo dispuesto en las prescripciones de dicho documento una vez aprobado.

8.6.- Efectos ambientales en el paisaje



Respecto a las modificaciones de la ordenación pormenorizada, éstas no tendrán efectos ambientales significativos sobre el paisaje, dado que se trata de actualizaciones que no afectan al aspecto exterior de las edificaciones o no suponen cambios relevantes en este.

Respecto a la 3ª actualización de la MP nº1, se puede considerar que los efectos sobre el paisaje que tendrá su aprobación serán poco significativos, pero de carácter positivo, puesto que se pretende la renovación y modernización de las instalaciones hoteleras, lo que incidirá de manera favorable sobre la escena urbana de la zona. En estos casos además, según lo indicado en el Apartado A.3.3. Documentación técnica necesaria de la Memoria Justificativa de la 2ª actualización de la Modificación Puntual nº1 y en el Artículo 40 del TRLOTUP, el PRI debe incluir entre su documentación un Estudio de Integración Paisajística (o en su defecto, Estudio de Paisaje), por lo que será en este Documento en el que se justifique que la aprobación del PRI no tendrá efectos negativos sobre el paisaje circundante, y en su caso, se definan las medidas preventivas y/o correctoras necesarias.

9.- Incardinación del plan en la estrategia territorial de la comunidad valenciana.

9.1.- Estrategia territorial de la comunidad valenciana

La Modificación Puntual Nº1, y en este caso su tercera actualización, es totalmente compatible con la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. Esto se justifica ya que los objetivos del Plan General de Benidorm, y también de la presente modificación, tales como la concentración urbana, la compacidad de las ciudades, el respeto del suelo no urbanizable, la gestión de su medio litoral, la concentración de los nuevos impactos donde ya existen, etc., se corresponden con las directrices de la Estrategia Territorial, además de ser un ejemplo de planificación a largo plazo de un modelo territorial sostenible.

En el Documento “La ETCV en el Área Funcional de la Marina Baixa”, donde se recopilan las estrategias y oportunidades territoriales para el Área Funcional de la Marina Baixa, se señala: “Es una de las zonas turísticas más importantes del mediterráneo europeo. Con Benidorm como resort principal, apoyado en una extraordinaria oferta hotelera (...), cuenta con potencialidades muy destacadas para mantener su privilegiada posición. El consumo de suelo es inferior a la media regional (en parte por el modelo turístico y urbano de Benidorm basado en el alojamiento reglado y en la ciudad compacta de alta densidad) y con una gran especialización terciaria, superior al 80%, donde se ha crecido en los últimos años y se disfruta de un nivel de renta de los más elevados de la Comunidad valenciana.”

Las oportunidades se basan en: su patrimonio natural de extraordinario valor, la existencia de tejidos urbanos de calidad, Benidorm capital del turismo y su estructura turística con la concentración de hoteles, de parques temáticos, campings y la variada oferta comercial, el tejido empresarial, la asociación de turismo de golf y náutico, el potencial de los bulevares urbanos en la N-332, etc. Con respecto a las Actividades Económicas, propone apostar por la innovación sobre todo en turismo, “fomentar la puesta en marcha de fórmulas innovadoras de la actividad turística”, limitar los crecimientos residenciales extensivo y propone actuaciones como la cualificación turística de las zonas tradicionales.

Por todo ello, la modificación de incentivación hotelera es acorde con las directrices de la ETCV y tiene una repercusión positiva en el municipio, a nivel territorial pero además, económico.

9.2.- Plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

Puesto que el ámbito de la modificación puntual es todo el término municipal, suelo urbano y en su mayor parte se trata de modificaciones de ordenación pormenorizada o que afectan a edificación ya consolidada, no se puede determinar que el PATRICOVA tenga una incidencia directa en dicho ámbito, sino que deberá ser comprobada en relación a la aplicación concreta de la modificación en cada caso y su situación.

9.3.- Plan de acción territorial forestal de la comunidad valenciana (PATFOR).

Puesto que el ámbito de la modificación puntual es todo el término municipal, suelo urbano y en su mayor parte se trata de modificaciones de ordenación pormenorizada o que afectan a edificación ya consolidada, no se puede determinar que el PATFOR tenga una incidencia directa



en dicho ámbito, sino que deberá ser comprobada en relación a la aplicación concreta de la modificación en cada caso y su situación.

9.4.- Plan de acción territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL).

Puesto que el ámbito de la modificación puntual es todo el término municipal, suelo urbano y en su mayor parte se trata de modificaciones de ordenación pormenorizada o que afectan a edificación ya consolidada, no se puede determinar que el PATIVEL tenga una incidencia directa en dicho ámbito, sino que deberá ser comprobada en relación a la aplicación concreta de la modificación en cada caso y su situación.

9.5.- Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunidad Valenciana (PATSECOVA)

Puesto que el ámbito de la modificación puntual es todo el término municipal, suelo urbano y en su mayor parte se trata de modificaciones de ordenación pormenorizada o que afectan a edificación ya consolidada, no se puede determinar que el PATSECOVA tenga una incidencia directa en dicho ámbito, sino que deberá ser comprobada en relación a la aplicación concreta de la modificación en cada caso y su situación.

Sin embargo, sí podemos determinar que alguna de las modificaciones de la ordenación pormenorizada incide positivamente en el comercio local, como es la posibilidad de implantación de cualquier uso terciario en planta baja de edificio exclusivo de alojamiento temporal, fomentando la creación de nuevos comercios en planta baja donde antes solo se permitía el uso hotelero.

10.- Justificación de la posible aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica

10.1.- Órgano ambiental

Para determinar el órgano ambiental, es preciso acudir al art. 49 del TRLOTUP, el cual expresa lo siguiente:

Artículo 49. El órgano ambiental.

1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.

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

a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.

b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.

c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

En esta modificación puntual, como se ha explicado previamente de forma detallada y se justifica en el borrador de plan, se tratan dos temáticas diferenciadas, ambas afectando únicamente a la ordenación pormenorizada: las pequeñas aclaraciones o interpretaciones del planeamiento y la 3ª actualización de la MP nº01.



Esta 3ª actualización de la MP nº01, al igual que las anteriores, pretende mejorar la calidad y oferta hotelera mediante el incremento de edificabilidad en establecimientos hoteleros dedicado a sus servicios y habitaciones; en este sentido, la edificabilidad adicional, cuyo aumento ya está contemplado en la MP nº01 de 2001 y su 1ª actualización en 2015, se computa únicamente a los efectos de cumplimiento del estándar dotacional preexistente. Por lo tanto, la 3ª actualización, al igual que la segunda, con Informe Ambiental aprobado por la Comisión Ambiental Municipal en 07/10/2016 y aprobada en 2017 por la Corporación Municipal en Pleno, no modifica la ordenación estructural.

En este sentido y atendiendo al art. 49 del TRLOTUP, ambas se enmarcarían en el supuesto del art. 49.2.a. y por lo tanto, podemos concluir que el órgano ambiental en este caso será en Ayuntamiento de Benidorm.

10.2.- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica

Según el art. 67 del TRLOTUP, el procedimiento para las modificaciones de los planes es el siguiente:

Artículo 67. Modificación de los planes.

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

Y por lo tanto, el procedimiento para su aprobación es el dispuesto en el art. 50 y siguiente. Será necesario evaluar si para esta modificación puntual procede la evaluación ambiental ordinaria o simplificada. Según el art. 46 del TRLOTUP, la evaluación ambiental y territorial estratégica de planes y programas puede ser ordinaria o simplificada:

Artículo 46.

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.

2. Los planes relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.

3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los



que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

Por tratarse de modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1 (modificaciones de la ordenación pormenorizada, nos encontramos en el supuesto del art. 46.3.a, en el que el órgano ambiental (municipal) debe determinar si el plan está sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII.

En el caso que nos ocupa, y atendiendo a los criterios del Anexo VIII mencionados, no se estima que proceda la evaluación ordinaria por cuando se dan los siguientes motivos:

- a) La modificación puntual no establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La modificación puntual no influye en otros planes o programas.
- c) La modificación puntual no es pertinente para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) No existen problemas ambientales significativos relacionados con la modificación puntual del plan.
- e) La modificación puntual no es pertinente para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
- f) Las modificaciones planteadas no tienen incidencia en el modelo territorial.
- g) No tiene efectos sobre el valor y la vulnerabilidad de las áreas afectadas, ya que se trata de modificaciones que únicamente afectan a suelo urbano consolidado, sin riesgos para la salud humana o el medio ambiente, las características naturales especiales, el patrimonio cultural, etc.

Por todo ello, se considera que se debe proceder a la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

10.3.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

Se propone la Alternativa 2, redactar la 3ª actualización de la MP nº1, de Incentivación Hotelera, así como incorporar a dicha modificación las cuestiones relativas a la ordenación pormenorizada, muchas de ellas también relacionadas con el uso terciario-alojamiento temporal o comercial.

Es un conjunto de medidas que van a repercutir positivamente en el desarrollo territorial, tejido económico y social del municipio, por cuanto se incentiva un turismo de mayor calidad, promovido por una planta hotelera de mayor categoría. Las modificaciones de la ordenación pormenorizada son adaptaciones menores del Plan General a los usos y necesidades actuales del municipio.

10.4.- Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio.

Dado que no se desprenden efectos negativos sobre el medio ambiente y el territorio respecto a la MP que nos ocupa, no cabe implementar medidas de compensación iniciales al tratarse de suelo urbano consolidado. Además, como se indica en las anteriores actualizaciones de la MP Nº1, la mecánica contenida en la Modificación Puntual Nº01 vigente está dirigida a prevenir, reducir y compensar los efectos negativos que conlleva la *antropización* del territorio, para mejorar la habitabilidad urbana, respetando el medio ambiente a largo plazo.



10.5.- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El Ayuntamiento de Benidorm a través de sus servicios competentes en el Área de Urbanismo y Turismo monitorizan constantemente el desarrollo de la ciudad. En este caso, al afectar al principal motor económico del municipio, la planta hotelera, colabora también en el análisis y seguimiento el sector privado, como las asociaciones hoteleras.

Se informará como determina el artículo 58.2 de la LOTUP cuatrienalmente de la aplicación del Plan, al tratarse de un Plan Municipal.

5. CONCLUSIONES

A la vista del contenido del presente documento, y basándose en lo establecido en Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, y el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana, procede la solicitud de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

Es cuanto hemos de informar a los efectos pertinentes.

En Benidorm, en fecha indicada al margen.
(Documento fechado y firmado electrónicamente)

El Arquitecto Municipal – Rafael Landete Pascual

La Arquitecta Municipal – Victoria Modrego Pardo