

COMISIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE PLANES Y PROGRAMAS DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL
ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº25 (3ª
ACTUALIZACIÓN M.P. Nº1) DE LOS ARTÍCULOS 90, 90.1,
91, 97, 111, 112 DE LAS NNUU Y DE LOS ARTÍCULOS 2, 6,
8, 18, 26.1, 27, 36 DE LAS OOMM. NORMATIVA
PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE 1990

Informe sobre los posibles efectos sobre el medio
ambiente y el territorio

Febrero 2026. Exp. nº1.853-MP_25

Empresa consultora:



Conde de Altea, 1 pta. 3 Valencia · 46005 · España
T/F: +34 963 959 496
evren@evren.es www.evren.es

■ ÍNDICE

■ ÍNDICE	1
1_ INTRODUCCIÓN	2
2_ OBJETO	2
3_ DOCUMENTACIÓN APORTADA	2
4_ INFORMACIÓN TERRITORIAL	2
5_ OBJETO, DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA, PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN	4
5.1 OBJETO	4
5.2 PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA	5
5.3 PLANEAMIENTO APLICABLE	6
5.4 ÁMBITO	6
5.5 ALCANCE	6
5.6 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS	6
6_ FUNDAMENTOS JURÍDICOS POR LOS QUE SE SOMETE AL PLAN Y PROGRAMA A EVALUACIÓN AMBIENTAL	7
7_ JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 47 DEL TRLOTUP	9
8_ ÓRGANO AMBIENTAL	10
9_ JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTICULO 52 DEL TRLOTUP	10
10_ VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO	12
11_ CONCLUSIONES	15

ABREVIATURAS.

TRLOTUP	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.
LEA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
TRLSRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
PRI	Plan de Reforma interior
PDAA	Programa de desarrollo de actuaciones aisladas
DIE	Documento inicial estratégico
EAE	Evaluación ambiental estratégica.
EATE	Evaluación ambiental y territorial estratégica

1_ INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Benidorm esta tramitando la modificación puntual 25 del PGMO del año 1990.

Benidorm cuenta con una fuerte actividad turística, y se encuentra ante el reto de adaptar su tejido urbano para obtener una mayor flexibilidad y ofrecer a los diferentes segmentos de turismo una mejor y mayor calidad apostando por diversificar espacios turísticos. La oferta hotelera en la actualidad es deficitaria para el turismo de alta y muy alta calidad.

La modificación puntual 25 pretende por lo tanto favorecer un turismo de alta y muy alta calidad en el municipio.

2_ OBJETO

El objeto del presente informe es:

- 1.- Identificar y valorar los posibles efectos medioambientales de la modificación puntual 25
- 2.- Justificar la aplicación del procedimiento simplificado a la evaluación ambiental de la modificación puntual 25
- 3.- Determinar el órgano ambiental que debe emitir el informe ambiental y territorial estratégico en su caso.

3_ DOCUMENTACIÓN APORTADA

La documentación redactada por el Ayuntamiento de Benidorm para el Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado de la modificación puntual 25 del PGMO (1990) ha sido la siguiente:

- MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 25 PGMO 1990. Doc. Inicial Estratégico (2 de marzo de 2026)
- BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº25 (3ª ACTUALIZACIÓN M.P. nº321) DE LOS ARTÍCULOS 90,90.1, 91, 97, 111, 112 DE LAS NNUU Y DE LOS ARTÍCULOS 2, 6, 8,18, 26, 26.1, 27 y 36 DE LAS OOMM. NORMATIVA PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE 1990 (4 de marzo de 2026)

4_ INFORMACIÓN TERRITORIAL

La modificación puntual 25 del PGMO (1990) afecta al suelo urbano consolidado del municipio en el cual existe en este momento el uso hotelero o se pueda construir en el futuro un hotel, pero siempre en suelo urbano consolidado y con todos los servicios implantados

Se trata por lo tanto de suelo urbano consolidado y con todos los servicios implantados.

El suelo urbano de Benidorm más próximo a la costa está dentro del ámbito del PATIVEL. En sus tres ámbitos: estricto, ampliado y de conexión. En el suelo urbano de Benidorm no hay suelos de protección del litoral definidos por el PATIVEL.

Parte del suelo urbano de Benidorm está afectado según PATRIVOVA por peligrosidad geomorfológica. Hay que tener en cuenta también la peligrosidad 1 que afecta al barranco de Iliriet

en su tramo urbano, Peligrosidad 6 del barranco de Barcelo en su tramo urbano y la peligrosidad 4 y 6 en la zona urbana de confluencia del barranco de Lliriet con el barranco de Barcelo.

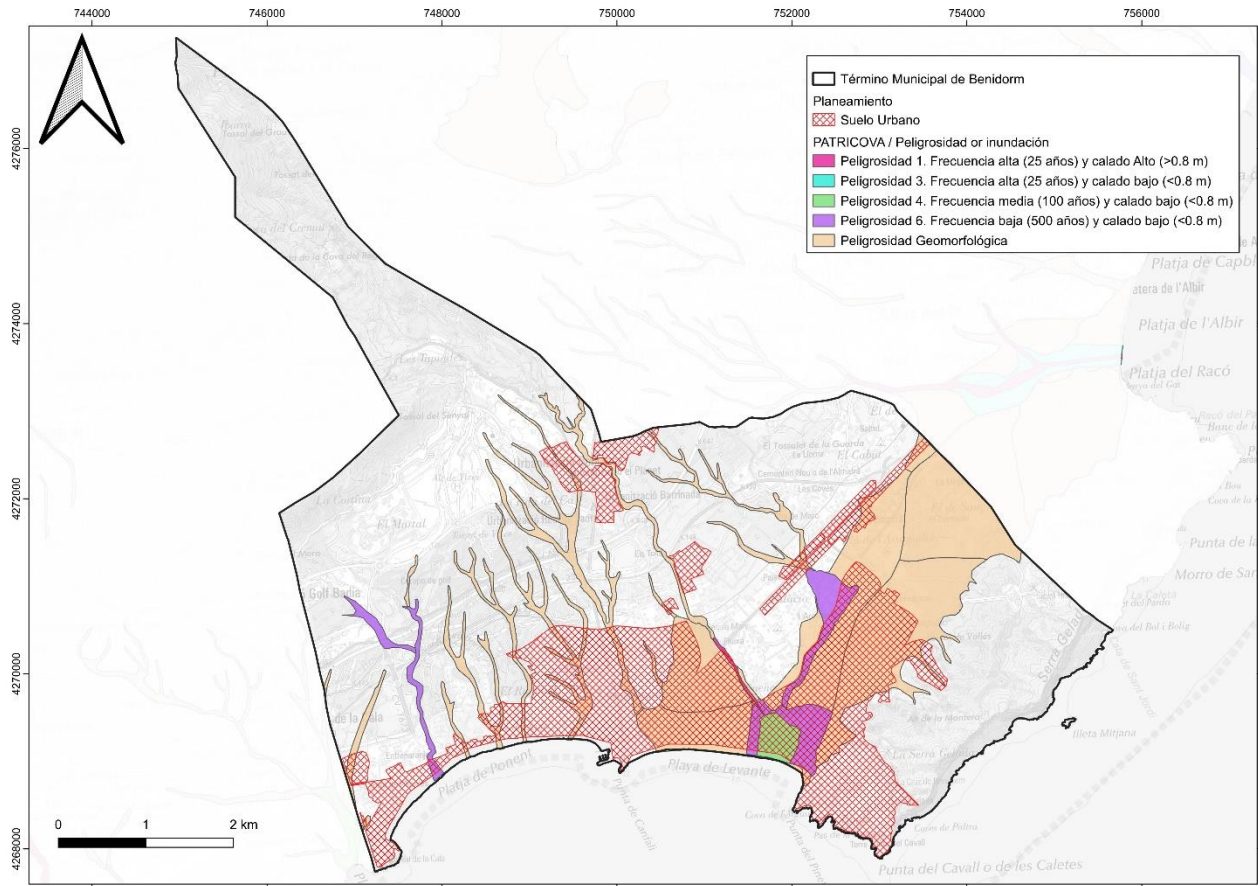


Figura 1: Intersección del suelo urbano con el PATRICOVA en el municipio de Benidorm

El corredor territorial que conecta Serra Gelada con el interior, cruza un suelo urbano no consolidado por lo que no esta afectado por la modificación.

Ayuntamiento de Benidorm - <https://sede.benidorm.org/eAdmin> - CSV: 03501IDOC27E8DB58374E9984880

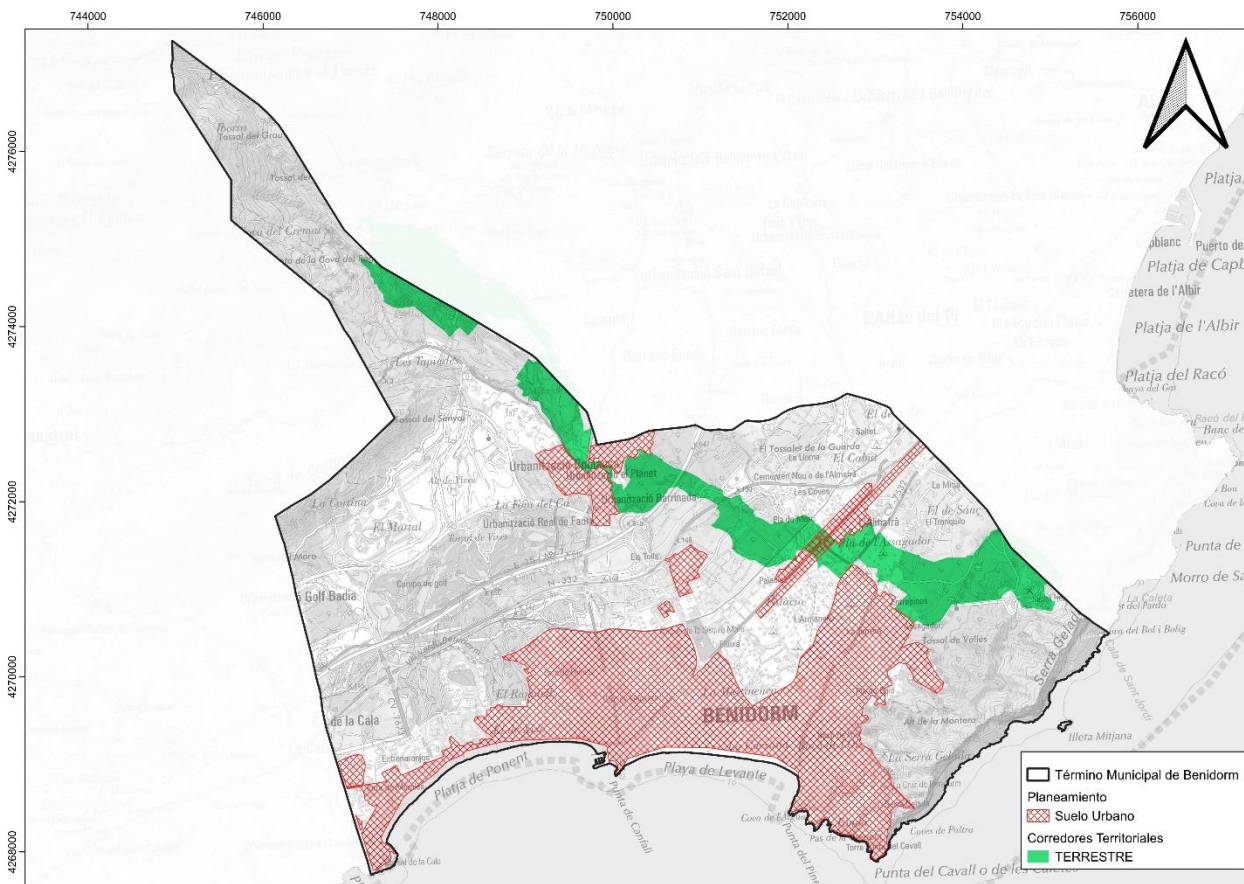


Figura 2: Intersección del suelo urbano con los corredores territoriales en Benidorm

5_ OBJETO, DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA, PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN

5.1 OBJETO

La modificación puntual del PGMO que se propone se efectúa con el espíritu de permitir potenciar un turismo de mejor y mayor calidad, diversificando la oferta existente, tanto desde un punto de vista cultural, deportivo, asistencial, residencial, terciario. La modificación potencia la creación de nuevos hoteles de 5* y 5*GL o bien la transformación de los actuales hoteles de 4* y 4*S a hoteles de 5* y 5*GL, siendo estas tipologías deficitarias en la oferta existente en el municipio.

La modificación también pretende modificaciones de ordenación pormenorizada necesarias para adaptar la normativa urbanística a la realidad dinámica de la ciudad.

La 3ª actualización pretende ahondar en la materialización de los siguientes objetivos, ya contemplados en las actualizaciones anteriores:

- Independizar los estándares dimensionales de la Normativa Sectorial Hotelera.
- Diferenciar las actuaciones sobre los hoteles existentes y las de ampliación o nueva planta.

- Modular los incrementos de tamaño de las habitaciones con las nuevas categorías intermedias del DECRETO 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana
- Clarificar la aplicación según el número de ocupantes por habitación.
- Reajustes de los factores y coeficientes incentivadores de la aplicación de la MP1ª.

5.2 PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

Es más que evidente que Benidorm es una de las ciudades más turísticas y dinámicas de la Comunidad Valenciana. La ciudad está experimentando un cambio en las preferencias de sus residentes estacionales y de los turistas dirigiéndose hacia un modelo urbano más sostenible impulsado por la propia agenda medioambiental de la ciudad.

Benidorm, al ser una ciudad con una fuerte actividad turística, se enfrenta al reto de adaptar su tejido urbano para que sea más flexible y capaz de ofrecer más para los diferentes segmentos del turismo buscando un turismo de mejor y mayor calidad, evidentemente apostando por diversificar entre todos los espacios turísticos, aunque en la actualidad es deficitaria su oferta para el turismo de alta y muy alta calidad.

Benidorm, como municipio de indiscutible prestigio turístico internacional y motor de este sector, dispone de la M.P. nº1 del P.G.O.U.; así como de su primera y segunda actualización y la M.P. nº 22 - Medianas Superficies Comerciales como instrumentos de ordenación de incentivo del uso hotelero y de calidad, permitiendo entre otras cosas la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles en sus diferentes categorías hasta los de 4* con una edificabilidad adicional sin que dicho incremento compute a efectos de edificabilidad, pero con la necesidad de incorporar medidas compensatorias a favor de la comunidad que tengan por objeto mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de las dotaciones públicas.

La modificación pretende potenciar un turismo de mejor y mayor calidad, tanto desde el punto de vista cultural, deportivo, asistencial, residencial, terciario, ... como desde el punto de vista económico potenciando la creación de nuevos hoteles de 5* y 5* GL o bien la transformación de los actuales hoteles de 4* y 4*S a hoteles de 5* y 5* GL que actualmente son deficitarios en la ciudad.

En Benidorm, la mayoría de los edificios se construyeron entre 1960 a 1975, es decir tienen una vida útil media de 50 años. La norma ECO 805/2003 establece que la vida útil económica media de las explotaciones hoteleras es de 35 años. Un hotel es capaz de producir unos aceptables flujos de caja positivos durante esos 35 años, aunque la realidad es que los hoteles se van renovando parcial o puntualmente entre los 15 a 20 años de su vida útil.

La realidad es que las operaciones de renovación o rehabilitación integrales, como es el aumento de tamaño de las habitaciones o el incremento de categoría de 3* a 4*; o bien de 4* a 5*, son financieramente hablando no aconsejables debido a las fuertes inversiones que deberán acometerse. Por lo tanto, es necesario aumentar los umbrales de rentabilidad o lo que es lo mismo incrementar la edificabilidad lucrativa de los hoteles regulada en el Plan General.

Si no se acomete esta reforma el mercado hotelero expulsará a estos hoteles viejos por mera obsolescencia física o funcional, hecho éste que es absolutamente indeseable para una ciudad que depende estratégicamente del sector hotelero como es Benidorm.

Se proponen por lo tanto nuevos incentivos para la renovación de los hoteles de categoría de 3* y 4*, pero especialmente para los hoteles de 5* y 5*GL. Ya que además de combatir la obsolescencia física, energética y funcional de los actuales hoteles es necesario la renovación del parque hotelero para potenciar un turismo de mejor y mayor calidad.

La modificación también pretende modificaciones de ordenación pormenorizada necesarias para adaptar la normativa urbanística a la realidad dinámica de la ciudad.

5.3 PLANEAMIENTO APLICABLE

La Modificación Puntual nº1 Incentivación Hotelera, se aprobó definitivamente por resolución de Conseller el 20/07/2001 y siendo su publicación el B.O.P. el 12/01/2002

La primera Actualización de la Modificación Puntual nº1 Incentivación Hotelera, se aprobó definitivamente por resolución de Conseller el 23/04/2015 y siendo su publicación el B.O.P. nº 119 de fecha 23/06/2015

La Segunda Actualización de la Modificación Puntual nº1 Incentivación Hotelera, mayo 2016, se aprobó por la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 31/07/2017 y siendo su publicación el B.O.P. nº 170 de 05/09/2017

La Modificación Puntual nº22 del P.G.M.O. 1990 (Medianas Superficies Comerciales - segunda actualización del artículo 112 de las Normas Urbanísticas) se aprobó por la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 26/07/2021 y siendo su publicación el B.O.P. nº 184 de 27/09/2021.

En cuanto a las ordenanzas del PGMO 1990 esta en vigor el TEXTO REFUNDIDO DE LAS MODIFICACIONES UNO A VEINTIDÓS DE LA ORDENANZAS DEL PGMO 1990 (ENERO 2022), aprobado por Pleno Municipal en sesión de 31 de enero de 2022, y subsanado error material existente en el artículo 36.3, mediante acuerdo del Pleno Municipal de 25 de Septiembre de 2023.

5.4 ÁMBITO

El ámbito de la modificación es puntual afectando al suelo urbano.

5.5 ALCANCE

Se trata de la modificación de la normativa siguiente:

Normas urbanísticas: artículos 90, 90.1, 91, 97, 111, y 112.

Ordenanzas Municipales: artículos 2, 6, 8, 18, 26, 26.1, 27 y 36

5.6 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

El DIE estudia tres alternativas que son las siguientes:

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.

Alternativa 1

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

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.

6_ FUNDAMENTOS JURÍDICOS POR LOS QUE SE SOMETE AL PLAN Y PROGRAMA A EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Los planes generales estructurales y pormenorizados son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal (Art 14 del TRLOTUP).

El artículo 22.1 del TRLSRU establece que “Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.”

El Artículo 46 del TRLOTUP regula los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica. Según el artículo 46.1 son objeto de evaluación ambiental tanto los planes **como sus modificaciones**. Así pues, la modificación puntual 25 del PGMO 1990 tiene que someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica el ser una modificación de un plan general.

La LEA de aplicación supletoria al caso, en su artículo 6 (legislación básica según sentencias del TS) establece: ...Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, **así como sus modificaciones**.... Por lo tanto, la modificación del PGMO 1990 debe ser sometido a evaluación ambiental estratégica

Así pues, la modificación puntual 25 del PGMO 1990 está sometida al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica por ser un instrumento de Planeamiento urbanísticos (Art 46.1 c) o en su caso al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de acuerdo con el artículo 46.3 del TRLOTUP si se dan los supuestos en él contemplados

El artículo 46.3 del TRLOTUP regula la aplicación del procedimiento simplificado. En concreto el artículo dice:

“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.”

En el caso concreto de la modificación puntual propuesta se trata de una modificación menor del PGMO 1990, no se afecta a red natura 2000, ni requiere evaluación por afectar a red natura 2000 en los términos previstos en la ley 42/2007 y de la modificación no se derivan proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.

En relación con al anexo VIII del TRLOTUP

1.- La modificación se refiere a actividades ya en funcionamiento o ya permitidas por el planeamiento en vigor, sin que sean previsibles incrementos significativos en la asignación de recursos en relación a la situación actual

2.- La modificación condiciona los PRI que se requieren para poder aplicar los incentivos, pero solo afecta a los hoteles que se adhieran a los incentivos y lo soliciten. Las modificaciones no relacionadas con la incentivación de mejora de los hoteles son de aplicación directa

3.- La modificación permite que los hoteles se modernicen y apliquen las modernas tecnologías para la minimización de emisiones de CO2, consumos de agua, etc. favoreciendo el desarrollo sostenible.

4. Si se tiene en cuenta la definición del artículo 5.1 b de la LEA que dice: “Impacto o efecto significativo”: alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a).” no es previsible que la modificación produzca efectos significativos y que actua en ámbitos urbanos consolidados en los cuales los efectos significativos ya se han producido.

5. La modificación fomentara la modernización de la planta hotelera y por lo tanto que se puedan aplicar las modernas tecnologías y criterios en la gestión de residuos generados por el sector hotelero y reducción los consumos de agua por el sector.

6.- La modificación no modifica el modelo territorial ya que afecta a suelo urbano y usos ya previstos en dicho suelo.

7.- Los efectos significativos de la modificación son poco probables. Los efectos previsibles son muy similares a lo actuales producidos por el uso hotelero del suelo sin que aparezcan nuevos efectos relacionados con la modificación.

8.- La modificación no genera nuevos efectos acumulativos.

9.- La modificación no tiene efectos transfronterizos.

10.- Los riesgos para la salud humana y el medio ambiente tras la modificación son similares a los actuales.

11.- La modificación no incrementa la magnitud y alcance espacial de los efectos ya existentes por los usos en suelo urbanos (residenciales y terciarios actuales).

12.- La modificación no afecta factores del medio de elevada calidad o valor ambiental.

13.-La modificación no afecta al patrimonio cultural

14.- No es previsible que la modificación provoque la superación de valores límite o los objetivos de calidad ambiental.

15.- La modificación no aumenta la superficie sellada o el uso intensivo del suelo.

16.- La modificación no afecta a áreas o paisajes protegidos.

17.- La modificación no tiene efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio ya no modifica el modelo territorial y tiene previsto el mantenimiento de los estándares dotaciones.

En definitiva se estima que la modificación puede ser tramitada por el procedimiento simplificado por lo que el órgano ambiental deberá decidir, considerando los criterios del anexo VIII del TRLOTUP si se somete al procedimiento ordinario o simplificado.

7_ JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 47 DEL TRLOTUP

El artículo 47 del TRLOTUP establece los objetivos de la evaluación ambiental y territorial estratégica, que son los siguientes:

a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.

b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.

c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

La documentación presentada da cumplimiento al objetivo del apartado a) anterior ya que justifica que los criterios y condicionantes ambientales se están teniendo en cuenta desde las primeras fases de elaboración del plan.

El objetivo del apartado b) se cumplirá en fases posteriores cuando se realicen las consultas a las administraciones públicas y público interesado y en su caso la participación pública, información pública y consultas.

La incorporación de criterios y condicionantes ambientales desde las primeras fases de elaboración favorece la consecución del objetivo fijado en el apartado c) anterior ya que permite que se adopten soluciones alineadas con la protección del medio ambiente y el desarrollo sostenible.

8_ ÓRGANO AMBIENTAL

De acuerdo con el artículo 49.2 del TRLOTUP:

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.

Según el DIE: "...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..."

Así pues, en el presente caso se está ante un planeamiento que afecta a la ordenación pormenorizada de suelo urbano que además en este caso tiene los servicios urbanísticos efectivamente implantados, en ningún caso se tiene previsto modificar el uso dominante, por lo que el órgano ambiental es el Ayuntamiento de Benidorm.

9_ JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTICULO 52 DEL TRLOTUP

La documentación presentada y referida en el apartado 3 cumple con la documentación que el artículo 52.1 establece que debe acompañar a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica.

En concreto se aporta un borrador de la modificación puntual que consta de Parte sin eficacia normativa (memoria informativa y memoria justificativa), Parte con eficacia normativa (Normas urbanísticas y ordenanzas municipales) y planos. Se considera que la información presentada cumple con creces lo necesario para un borrador del Plan.

El documento titulado como MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 25 PGMO 1990. Doc. Inicial Estratégico, formalmente cumple en parte con el contenido establecido para el documento inicial estratégico (DIE) en el artículo 52.1 del TRLOTUP.

La tabla siguiente compara el contenido establecido en el artículo 52.1 Y 2 TRLOTUP y el contenido del documento presentado.

<p>CONTENIDO MÍNIMO DEL DIE SEGÚN ART 52.1. Y 2 TRLOTUP</p>	<p>DOCUMENTACIÓN PRESENTADA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 25 PGMO 1990. Doc. Inicial Estratégico</p>
<p>Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa</p>	<p>Capítulo 3</p>
<p>El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone</p>	<p>Capítulo 4</p>
<p>El desarrollo previsible del plan.</p>	<p>Capítulo 6</p>
<p>Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado</p>	<p>Capítulo 7</p>
<p>Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático</p>	<p>Capítulo 8</p>
<p>Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.</p>	<p>Capítulo 9</p>
<p>Cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además:</p>	
<p>La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.</p>	<p>Capítulo 10.2</p>
<p>Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.</p>	<p>Capítulo 10.3</p>

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC27E8DB58374E9984880

<p>CONTENIDO MÍNIMO DEL DIE SEGÚN ART 52.1. Y 2 TRLOTUP</p>	<p>DOCUMENTACIÓN PRESENTADA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 25 PGMO 1990. Doc. Inicial Estratégico</p>
<p>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.</p>	<p>Capítulo 10.4</p>
<p>Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.</p>	<p>Capítulo 10.5</p>

10_ VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO

El efecto que la aprobación de la modificación 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 de los hoteles que apliquen los incentivos (por aplicación a las obras de reforma y ampliación de la normativa vigente en la materia, promulgadas con posterioridad a la construcción de los hoteles existentes: Código Técnico de la Edificación, Normativa sobre habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, etc.), por lo que estos efectos pueden considerarse positivos, aunque poco significativos.

Al afectar la modificación a parcelas de suelo urbano con todos los servicios implantados y en la mayoría de las ocasiones edificada, no se va a incrementar la superficie de suelo sellado, ni se van a registrar cambios en la fisiografía o capacidad agrícola global de la zona en la que se localizan las instalaciones hoteleras, ni es previsible afección adicional sobre otros factores relacionados con la gea y el suelo.

La modificación afecta a suelo urbano consolidado, por lo que la única vegetación que pudiera verse afectada por emisiones de polvo durante la ejecución de las obras derivadas de la modificación es la correspondiente a las especies ornamentales situadas en las parcelas afectadas, especies ornamentales situadas en parcelas próximas a los hoteles y los árboles de alineación en viales circundantes. La vegetación, que puede verse afectada, está formada por especies comerciales, de amplia distribución y escaso interés para la conservación. La experiencia en otras obras similares indica que el efecto sobre esta vegetación no será significativo.

Por lo que se refiere a la fauna, al afectar la modificación a un tejido urbano consolidado, está constituida por especies que presentan un carácter poco selectivo y ubiquista, lo que les permite aprovechar los hábitats creados por la mano del hombre. En general se trata de especies de amplia distribución y escaso interés para su conservación, con un carácter netamente oportunista, lo que confiere una escasa singularidad y reducido valor ambiental al conjunto.

Por otro lado, no existen Espacios Naturales Protegidos por la LEY 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana afectados por la modificación. Tampoco, la modificación afecta a hábitats protegidos de interés prioritario o a espacios naturales incluidos en la RED NATURA 2000 (LIC's, ZEPA's, ZEC's) definida en la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, transpuesta al ordenamiento español por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Tampoco existen terrenos forestales incluidos en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR), ni vías pecuarias u otros elementos relevantes del patrimonio natural afectados por la modificación que solo afecta a suelo urbano.

Al no localizarse ningún elemento del Patrimonio Cultural Valenciano Inventariado, ni Bienes de Interés Cultural ni Bienes de Relevancia Local, ni elementos protegidos por el PGMOU en las parcelas hoteleras que pueden aplicar los incentivos, se puede concluir que el desarrollo de la modificación no afectará significativamente a ningún elemento del patrimonio cultural.

El incremento en el consumo de recursos que supondría la modificación si se mantiene la a situación actual de consumo de recursos, quedará en gran parte compensado por la aplicación en las nuevas instalaciones de las mejores técnicas disponibles (MTDs), en particular las recogidas en el Código Técnico de la Edificación y en la Legislación sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y eficiencia energética. Por ello, el posible impacto, en cualquier caso, resultará poco significativo y se considera que positivo

Por lo que se refiere al paisaje la modificación afecta a un paisaje urbano sin que la mismo modifique el carácter del mismo ni introduce elementos que afecten a los elementos estructurales del paisaje, por lo que no son previsibles nuevos impactos significativos sobre este factor del medio. Las características del planeamiento evaluado y la propia idiosincrasia de la ordenación urbanística de Benidorm, 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. No obstante, la modificación prevé que los PRI de desarrollo vayan acompañados de un estudio de integración paisajística que 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.

Por lo que se refiere los riesgos naturales o inducidos, únicamente se puede apreciar algún efecto sobre la incidencia del riesgo de inundación. En este sentido, el Plan de Acción Territorial sobre Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA). Al afectar la modificación a suelo urbano, será de aplicación lo indicado en el artículo 20 de la Normativa urbanística del PATRICOVA:

Artículo 20. Condicionantes en suelo urbano y suelo urbanizable con programa de actuación aprobado, afectado por peligrosidad de inundación

Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.

Como consecuencia, se considera recomendable incorporar a las ordenanzas de los PRIs de desarrollo si se ven afectados por el PATRICOVA las previsiones de este artículo del PATRICOVA,

en particular las recogidas en el Anexo I de su Normativa Urbanística e indicar las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización del anexo I que se aplicaran en el caso concreto.

En cualquier caso, durante la tramitación urbanística de los PRIs de desarrollo, se deberá consultar con el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm respecto a las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localizan los hoteles que aplican los incentivos de manera que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona, definiéndose para ello un área de actuación coherente para, en su caso, establecer en el correspondiente Convenio Urbanístico una obligación de la ejecución a costa de la parcela hotelera de dichas mejoras.

Finalmente, de acuerdo con los Planos de Ordenación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL), aprobado mediante Decreto 58/2018 de 4 de mayo, el ámbito de la modificación se localiza dentro del ámbito del PATIVEL. La normativa del PATIVEL prevé que en el suelo urbano se aplique el planeamiento municipal vigente, no estableciendo en su Normativa Urbanística prescripción adicional alguna en este caso.

11_CONCLUSIONES

Tras la valoración realizada se puede concluir la no existencia de efectos ambientales y territoriales significativos como consecuencia de la aprobación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº25 (3ª ACTUALIZACIÓN M.P. Nº1) DE LOS ARTÍCULOS 90, 90.1, 91, 97, 111, 112 DE LAS NNUU Y DE LOS ARTÍCULOS 2, 6, 8, 18, 26.1, 27, 36 DE LAS OOMM. NORMATIVA PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE 1990

No obstante, se propone que en fases posteriores de la de tramitación de la modificación se tenga en consideración lo siguiente:

- 1. Se tenga en cuenta las previsiones del artículo 20 del PATRICOVA, en particular las condiciones de adecuación de las edificaciones en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6 recogidas en el Anexo I de su Normativa Urbanística por si fueran de aplicación a los ambientes de los PRIs de desarrollo*
- 2. Durante la tramitación urbanística del PRIs de desarrollo que estén afectados por el PATRICOVA se estudiará por el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm las posibles mejoras en la red de pluviales de las áreas afectadas que minoren la incidencia del riesgo de inundación, definiéndose para ello un área de actuación coherente para, en su caso, establecer en el correspondiente Convenio Urbanístico una cláusula que recoja la obligación de la ejecución a costa de los PRIs afectados dichas mejoras*

En Benidorm, a 5 de marzo de 2026

Por EVREN SLP, el Autor del Informe:

Fdo: Juan Bautista Gumbau Bellmunt

Coordinador equipo medioambiente EVREN SLP

ICAV colegiado nº 13482

ICOG colegiado nº 1568