



**INFORME JURIDICO**

<b>EXPEDIENTE Nº</b>	53954/2023
<b>INTERESADO</b>	D <sup>a</sup> LOURDES MAYOR VIDAL, D. VICENTE MAYOR CANO EN REP. "MAVITEL 2000, S.L."
<b>ASUTO</b>	Inicio procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior del Hotel "Mediterráneo" sito en Avenida Doctor Severo Ochoa nº 16.
<b>REGING/REGSED</b>	PL-8/2023

Vista la instancia presentada por la mercantil MAVITEL 2000, S.L. con CIF Nº B53588927 el 28-09-2023/RGE 34501/2023, en solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Plan de Reforma Interior del Hotel "Mediterráneo" sito en la Avenida del Doctor Severo Ochoa nº 16, comprensiva de los siguientes documentos e informes:

- Documento Inicial Estratégico. Enero 2026
- Borrador del Plan de Reforma Interior y PAA. Enero 2026
- Estudio de Integración Paisajística. Enero 2026
- Informe Asistencia Técnica Informe Sostenibilidad y Viabilidad Económica. Febrero 2026.
- Informe Asistencia Técnica Medio Ambiente. Febrero 2026.
- Informe del Departamento de Topografía y Cartografía de 20-12-2023.
- Informe del Arquitecta Municipal de 26 de febrero de 2026.

**Normativa aplicable:**

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos.

Dicha directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante 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 –TRLOTUP-, (artículo 45 y sig).

El Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22.1 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en el legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En consecuencia, cualquier instrumento de ordenación, por sencillo o inocuo ambientalmente que sea, se encuentra sometido a procedimiento ambiental, y en virtud del análisis ambiental del documento conforme a los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP estará sometido a procedimiento de evaluación ambiental ordinario (art. 45.1, 52, 53 y 54 a 59 TRLOTUP), o en su defecto, al simplificado (art. 45.2, 52, 53.2.b) y 61 TRLOTUP), todo ello con la finalidad de garantizar un elevado nivel de protección y de promover el desarrollo sostenible. La distinción entre ambos procedimientos en el ámbito material, se articula en función del criterio



ecológico general de sujeción, es decir, de los efectos significativos sobre el medio ambiente.

### Objeto y justificación de PRI:

Se redacta el documento a iniciativa de la mercantil MAVITEL 2000, S.L. representada por D<sup>a</sup> Lourdes Mayor Vidal y D. Vicente Mayor Cano en calidad de administradores mancomunados según Escritura de protocolización de acuerdos sociales de la mercantil MAVITEL 2000, S.L., protocolo 1785 de 07-09-2022 presentada en instancia de 28-09-23 RGE/34501/2023, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que regula la representación de los interesados.

Conforme a la Memoria formulada por ““MAVITEL 2000, S.L.” (REGING-14003) el objeto del PRI es la aplicación al Hotel “Mediterráneo” de cuatro estrellas, con 192 habitaciones y servicios complementarios actualmente construido, -que ocupa la manzana entre la Avenida Doctor Severo Ochoa, Calle Archiduque Otto de Habsburgo, Avenida Estocolmo y Calle Polonia-, la *Modificación Puntual del Plan General N° 1 Incentivación Hotelera, 2ª Actualización-2016* (BOP n° 170 de 05-09-2017) y la *Modificación Puntual N° 22 del Plan General, 2ª actualización Art. 112 “Comercio” NNUU* (BOP N° 184 de 27-09-2021), a fin de elevar la categoría del hotel a cuatro estrellas superior, ampliando la superficie de las habitaciones, aportando asimismo un Programa de Actuación Aislada para cambio de uso del sótano a terciario-comercial. El ámbito del planeamiento es la parcela en la cual se ubica el Hotel Mediterráneo con una superficie de 11.609,00 m2 con Referencia Catastral: 2804211YH5720S0001JY.

Iniciado el procedimiento por el Ayuntamiento como órgano promotor y sustantivo (ordenación pormenorizada), se ha comprobado que el expediente está compuesto, de conformidad con lo regulado en el artículo 52.1 del TRLOTUP, de un borrador del plan (Plan de Reforma Interior y PAA), de un documento sobre el que versará la posterior consulta y que constituye pieza esencial de la evaluación ambiental previa, revistiendo la modalidad de Documento Inicial Estratégico, que contiene contenido valorativo ambiental, en este caso por el procedimiento simplificado, y un Estudio de Integración Paisajística de conformidad con el artículo 6.4.b) y Anexo II del TRLOTUP. La documentación se fecha en Enero-2026.

### Procedimiento:

El expediente iniciado por el interesado en instancia de 28-09-2023/RGE 34501/2023, queda completado con la documentación preceptiva subsanada a la vista de los informes técnicos y jurídicos emitidos, fechada Enero-2026, presentada mediante instancia de 09-02-2026/RGE 6421/2026, para su tramitación reglamentaria.

Se han emitido los informes técnicos preceptivos por el Departamento de Topografía y Cartografía de 20-12-2023, por la Asistencia Técnica en aplicación del contrato de servicio para la realización de informes de memorias de sostenibilidad y viabilidad económica de instrumentos de planeamiento, informe fechado Febrero 2026; así como el informe de la Asistencia Técnica sobre posibles efectos sobre el medio ambiente y el territorio, fechado 17 de febrero 2026.

Obra informe del Arquitecta Municipal de Planeamiento fecha 26 de febrero de 2026, en el que propone elevar a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas Municipal el inicio del expediente de Evaluación Ambiental Estratégica, Simplificada según el art. 53 y concordantes del TRLOTUP, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esa Ley, debiendo significar que en fases posteriores se deberán de incorporar las conclusiones del informe de la Asistencia Técnica Ambiental y sobre las cuales se deberá pronunciar el



Departamento de Ingeniería..

De conformidad con el artículo 49.1 del TRLOTUP, el órgano ambiental y territorial es el que realiza el análisis técnico del expediente y formula la declaración ambiental y territorial estratégica a la vista de los informes emitidos. Este órgano es el Ayuntamiento <sup>1</sup> en el supuesto primero del artículo 49.2.b) del TRLOTUP, que establece:

*“a).- En los instrumentos de planeamiento urbanístico que se afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.”*

El órgano ambiental deberá decidir sobre la exigencia de subsanación de la documentación ambiental presentada por el interesado (plazo de diez días ampliable a cinco mas). En caso de incumplimiento se presume el desistimiento de la petición, previa resolución del órgano ambiental (art. 52.4 TRLOTUP); u otras incidencias, en su caso.

### **Informe ambiental Asistencia Técnica Ambiental:**

La elaboración del informe sobre evaluación de los posibles efectos sobre el medio ambiente y el territorio del PRI, está adjudicado, a la fecha, a la empresa “EVREN EVALUACIÓN DE RECURSOS NATURALES, S.L.P.”, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27-12-2024, conforme al contrato de servicio de asistencia técnica externa ambiental para la redacción, tramitación y ejecución del planeamiento y las obras públicas municipales suscrito entre las partes el 02-01-2025.

A tal fin obra en el expediente informe fechado 17 de febrero 2026 presentado en instancia de 19-02-2026/RGE 8033/2026, en el que concluye la no existencia de efectos ambientales y territoriales significativos como consecuencia de la aprobación del PRI. Proponiendo para fases posteriores (urbanística) de la tramitación del PRI se tenga en consideración lo siguiente:

- 1. Se deberá incluir en la Normativa Urbanística del PRI 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*
- 2. Durante la tramitación urbanística del PRI se estudiará por el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza la parcela afectada 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 cláusula que recoja la obligación de la ejecución a costa de la parcela hotelera de dichas mejoras*

### **Consultas:**

Asimismo, a la vista de los informes técnicos emitidos, corresponde a la Comisión de Evaluación Ambiental acordar la consulta a otras administraciones públicas afectadas y organismos públicos cuyas competencias o bienes demaniales puedan resultar afectadas por la propuesta conforme a lo regulado en el artículo 48.d) del TRLOTUP; y público interesado conforme a los apartados e) y f) del meritado artículo 48 del TRLOTUP.

<sup>1</sup> La Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo constituida por Decretos del Alcalde N° 4329/2025 de 23-09-2025 y N° 4396 de 26-09-2025, en el mismo se regula las atribuciones, composición y funcionamiento de la misma.



En el supuesto de que de los informes se desprenda que no hay administraciones públicas afectadas y público interesado, y que por aplicación de los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP el órgano ambiental considera que el plan no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, y que por lo tanto la tramitación que debe seguir es la simplificada, se remitirá el expediente para su resolución en la próxima sesión de la Comisión Ambiental con la elaboración del informe ambiental y territorial estratégico, y su tramitación reglamentaria (art. 53.7 TRLOTUP).

En su caso, el contenido y condicionantes ambientales y territoriales del informe ambiental y territorial estratégico deberán integrarse en el plan, y tramitarse por el procedimiento simplificado regulado en el artículo 61 del TRLOTUP, que regula la tramitación de planes que no están sujetos a procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

En el supuesto contrario el órgano ambiental someterá al borrador del plan y el documento inicial estratégico, a consultas de las administraciones públicas afectadas y a personas interesadas, conforme y con los efectos que establece el artículo 53.1 del TRLOTUP:

*“Artículo 53 Consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.*

*1. El órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, durante un plazo de treinta días hábiles desde la recepción. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, se aplicará lo dispuesto en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. (...)*

## Conclusión:

Vistos los informes técnicos municipales emitidos por el Departamento de Topografía y Cartografía de fecha 20 de diciembre de 2023 y por la Arquitecta Municipal de 26 de febrero de 2026, y los emitidos por las asistencias técnicas, considerando que el documento formulado cumple las previsiones legales referidas en este informe, la Técnico que suscribe propone que procede incluir expediente N° 53954/2023 en el orden del día de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal, y que por el órgano ambiental se acuerde y se refleje en el Acta los siguientes extremos:

**PRIMERO:** Iniciar la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento SIMPLIFICADO el Documento Inicial Estratégico, el borrador del Plan de Reforma Interior, el Programa de Actuación Aislada y del Estudio de Integración Paisajística del Plan de Reforma Interior del Hotel “MEDITERRÁNEO” sito en Avenida Doctor Severo Ochoa nº 16, formulado por la mercantil MAVITEL 2000, S.L., documentación refundida presentada en instancia de 09-02-2026/RGE 6421/2026, al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente (Anexo VIII TRLOTUP).

**SEGUNDO:** Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de 26 de febrero de 2026, el borrador del plan y el documento inicial estratégico se someterá a trámite de consultas de las administraciones públicas afectadas y empresas suministradoras o personas interesadas que indique *in voce* la/os técnica/os municipal/es, durante el plazo de treinta días hábiles desde la recepción, de conformidad y con los efectos regulados en los artículos 53.1 del TRLOTUP.



**TERCERO:** Trasladar a la mercantil promotora MAVITEL 2000, S.L. los informes emitidos por los técnicos municipales y por las asistencias técnicas municipales.

**CUARTO:** Finalizados los trámites, y a su resulta, elevar nuevamente al órgano ambiental la resolución del informe ambiental y territorial estratégico en el procedimiento simplificado, en el que se deberán contemplar las cuestiones que hayan podido surgir en la Comisión de inicio del procedimiento de evaluación ambiental, y las derivadas de los informes técnicos emitidos.

Lo que informa según mi leal saber y entender, a salvo el mejor criterio fundado en Derecho.

La Técnico Superior en Asuntos Jurídicos –Planeamiento y Gestión,  
Mercedes Yáñez Sánchez  
(Documento fechado y firmado electrónicamente)