

DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO. SOLICITUD DE INICIO EATE DEL PRI. HOTEL MEDITERRANEO

Plan de Reforma Interior (P.R.I.) para la aplicación de la Modificación Puntual nº 1 del PGMO 1990 Incentivación Hotelera

Programa de desarrollo de Actuaciones Aisladas (P.D.A.A) para la aplicación de la Modificación Puntual nº22 “Medianas Superficies Comerciales

Hotel “MEDITERRANEO”



Promotor: MAVITEL 2000, S.L.

Fecha: Enero 2026

Equipo Redactor:

ARQUITECTO: ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ

ARQ TECNICO: DOMINGO MAYOR BERENGUER

INDICE

MEMORIA.....	4
1. DATOS GENERALES	5
1.1. PROMOTOR	5
1.2. EQUIPO REDACTOR.....	5
2. DATOS PARCELA.....	5
2.1. Parcela:	5
2.2. Descripción	5
3. ANTECEDENTES DEL PROYECTO.....	6
4. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIORER.....	8
4.1. OBJETIVOS	8
4.2. ALCANCE DE LA PLANIFICACIÓN.....	10
4.3. AMBITO DE LA PLANIFICACIÓN	11
4.4. ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE	15
4.5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	16
5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.....	17
5.1. SITUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL EN LA PARCELA	17
5.2. ANÁLISIS DE LA PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN DE LA PARCELA.....	18
5.3. LA PARCELA DEL HOTEL Y SU ENTORNO ANTE EL RIESGO DE INUNDACIÓN	20
5.4. PLANOS DE PELIGROSIDAD Y RIESGO DE INUNDACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS DE LA COMARCA DE LA MARINA BAIXA	21
6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMÁTICO	26
6.1. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.....	26
6.2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA	26
6.3. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	27
6.4. EFECTO PREVISIBLE SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE	27

7. INCARDINACIÓN DEL P.R.I. EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.....	28
7.1. INTRODUCCIÓN	28
7.2. OBEJTIVOS Y PRINCIPIOS DIRECTORES APLICABLES DE CARÁCTER GENERAL	29
7.2.1. Principios de carácter general.....	29
7.2.2. Criterios de crecimiento de suelo residencial	31
7.3. OBJETIVO DE LA ETCV PARA LA COMARCA DE LA MARINA BAICA Y PARA EL MUNICIPIO DE BENIDORM.....	32
8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	34
9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS	36
10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO.....	37
11. DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	38
PLANOS.....	39

MEMORIA

1. DATOS GENERALES

1.1. PROMOTOR

MAVITEL 2000, S.L., con CIF B-53588927, y domicilio a efectos de notificaciones en Benidorm, Avenida Doctor Severo Ochoa Nº16, Hotel Mediterráneo, CP 03503.

El representante es D. Pablo Hernández Ubiria con D.N.I 48.332.508-D.

1.2. EQUIPO REDACTOR

Equipo Redactor:

ARQUITECTO: ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ
ARQ TECNICO: DOMINGO MAYOR BERENGUER

2. DATOS PARCELA

2.1. Parcela:

Emplazamiento: Avenida Doctor Severo Ochoa nº16. CP 03503

Nº de Finca Catastral: 2804211YH5720S0001JY

Calificación urbanística: Residencial, Vivienda Unifamiliar **VU2b**

Superficie parcela: 11.609,90 m²

Sup. Según ficha Ayto: 11.435,34 m²

Lindes

- Norte: Vivienda unifamiliar aislada en Avda. Severo Ochoa nº18
- Sur: Calle Archiduque Otto Habsburgo
- Este: Viviendas unifamiliares aisladas en Av. Estocolmo nº31 y 33.
- Oeste: Avenida Doctor Severo Ochoa


2.2. Descripción

La parcela donde se ubica el Hotel “Mediterráneo” se halla emplazada en la manzana formada por la Avenida Doctor Severo Ochoa, calle Archiduque de Habsburgo, calle Polonia, y Avenida Estocolmo.

La parcela tiene pendiente, estando la parte más baja de la parcela, en Avenida Doctor Severo Ochoa se halla a 18m.s.n.m. y la parte más alta, en Avenida Estocolmo, a 26.00m.s.n.m.

La parcela del hotel tiene una superficie de 11.609 m².

En el Anexo 2 de la Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1, figura la ficha del Hotel Mediterráneo, siendo esta la nº70.

Nº 70		EMPLAZAMIENTO
CATEGORIA	4 ESTR.	
DENOMINACIÓN	Mediterráneo	
DIRECCIÓN	Avda. Dr. Severo Ochoa, 16	
AE- grado	2	
VU-grado		
>1000		
>2000		
>3000		
>4000		
>5000	11435,34	
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	529,15	
% DE SUP. DE PARCELA	4,62	
RETRAN-FRONTAL	>7,00 m	
REF CATASTRAL	070-2804211YH5720S0001JY.pdf	

3. ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El Pleno del Ayuntamiento de Benidorm, en sesión celebrada el 31 de julio de 2017, adoptó acuerdo de Aprobación de la Modificación Puntual nº 01 del Plan General, sobre “Incentivación Hotelera”, 2ª Actualización. La aprobación definitiva de dicha modificación puntual nº 01 del Plan General, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 5 de septiembre de 2017.

El presente Documento Inicial Estratégico tiene la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental estratégica del Plan de Reforma Interior (P.R.I.) como fase previa a la redacción de éste, referido a la aplicación de dicha Modificación Puntual nº 1 del PGMO 1990 sobre “Incentivación Hotelera”, y a la modificación nº22 referida a las medianas superficies comerciales del PGOU de Benidorm, para el Hotel “MEDITERRÁNEO”, sito en Avda. Doctor Severo Ochoa nº16, de Benidorm.

Su necesidad viene impuesta por lo previsto por el Artículo 50 de la vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), que dispone que el procedimiento de tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica, 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 o programa 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 o programa.*
- 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.*

El presente documento de inicio dota de contenido a los anteriores apartados, con el fin de que el órgano ambiental y territorial determine si el Plan está sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica y, en tal caso, determine si es de aplicación el procedimiento ordinario o simplificado, conforme a lo previsto por el Artículo 46 LOTUP.

Seguidamente se desarrolla el documento inicial estratégico, cuyo contenido esencial es el de precisar las compensaciones dotacionales y de aprovechamientos en las actuaciones de mejora y ampliación de habitaciones del Hotel “Mediterráneo”, acogiéndose a las medidas de incentivación de inversión del sector hotelero establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento con la “2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1” sobre “Incentivación Hotelera”, así como a la modificación puntual nº22, del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.

Se trata, por tanto, de un Plan de Reforma Interior y un PDAA que contempla la gestión de cesiones como consecuencia de los incrementos de edificabilidad que afecta a suelos urbanos totalmente consolidados y ya edificados, y con una irrelevante afección ambiental, como se justifica en este documento, por lo que se considera que resulta de aplicación el **procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica**.

Ello es así en aplicación de lo dispuesto por el Artículo 48 de la LOTUP, según la redacción dada al mismo por la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, que dispone:

“El órgano ambiental y territorial 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:

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

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 la presente ley.

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.”

El P.R.I. y PDAA del Hotel “Mediterráneo” únicamente afecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado, siendo el **Ayuntamiento de Benidorm** el órgano ambiental y territorial competente para el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, siendo a la vez, en este caso, el órgano promotor y sustantivo, por lo que ha de velar por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración de este P.R.I. y PDAA.

4. DESCRIPCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIORER

4.1. OBJETIVOS

El objeto del presente documento es la redacción de la Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, del Plan de Reforma Interior (PRI) necesario para la aplicación de la segunda actualización de la modificación puntual nº 1 (incentivación hotelera) y la Modificación Puntual nº 22 (medianas superficies comerciales) del Plan General de Benidorm, en la parcela del Hotel Mediterráneo.

El hotel, en la actualidad, tiene una categoría de 4 estrellas, un total de 168 habitaciones y servicios complementarios.

Actualmente existe un exceso de edificabilidad en la construcción del hotel Mediterráneo, por lo que es necesario ajustar los excesos aplicando las bonificaciones otorgadas por las modificaciones puntuales de incentivación hotelera y de medianas superficies comerciales, así como el aprovechamiento de parte del sótano que permite esta última, para la zona de ordenación VU 2b.

El objeto es analizar la forma de legalización, por una parte dando cumplimiento a lo establecido en la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, referido a incentivación hotelera, con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio así como de la mejora del uso comercial/terciario en los ejes comerciales; y por otra establecer la forma de legalizar el exceso de edificabilidad todavía existente a pesar de aplicar dicha Modificación, por lo que el hotel incrementará su oferta en un total de 192 habitaciones y categoría de 4 estrellas superior.

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO – HOTEL MEDITERRÁNEO
AVDA. DOCTOR SEVERO OCHOA Nº16, HOTEL MEDITERRÁNEO, 03503, BENIDORM

Al objeto de determinar la magnitud de la modificación, se ha confeccionado una tabla en la que se albergan las superficies actuales y usos, que se resumen en el siguiente Cuadro:

RESUMEN POR PLANTAS	Habitación	Baño	Terraza	40% edif. Bonificación	1,5m ² * hab. Bonificación	No computable	TOTAL Superficies
PLANTA SÓTANO	0,00	0,00	0,00	0,00	83,85	4196,15	4280,00
PLANTA BAJA	0,00	0,00	0,00	2332,40	277,20	986,55	3596,15
PLANTA PRIMERA	1971,45	360,75	448,90	59,75	0,00	679,10	3519,95
PLANTA SEGUNDA	1973,30	360,75	448,90	0,00	0,00	686,25	3469,20
PLANTA TERCERA	419,90	77,10	99,80	0,00	0,00	318,60	915,40
TOTAL	4.364,65	798,60	997,60	2.392,15	361,05	6.866,65	15.780,70

Y otra tabla con la legalización y ampliación de habitaciones para hotel de 4**** superior, y legalización :

RESUMEN POR PLANTAS	Habitación	Baño	Terraza	40% edif. Bonificación	1,5m ² * hab. Bonificación	No computable	Modificación Puntual nº22	TOTAL Superficies
PLANTA SÓTANO	0,00	0,00	0,00	0,00	83,85	4.196,15	0,00	4.280,00
PLANTA BAJA	0,00	0,00	0,00	1.588,18	277,20	986,55	744,22	3.596,15
PLANTA PRIMERA	1.971,45	360,75	448,90	59,75	0,00	679,10	0,00	3.519,95
PLANTA SEGUNDA	1.973,30	360,75	448,90	0,00	0,00	686,25	0,00	3.469,20
PLANTA TERCERA	811,95	149,65	188,85	0,00	0,00	356,60	0,00	1.507,05
TOTAL	4.756,70	871,15	1.086,65	1.647,93	361,05	6.904,65	744,22	16.372,35

Quedando la edificabilidad máxima de la parcela, por aplicación del Plan de Reforma Interior, del siguiente modo:

SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA	SUPERFICIE, m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA, m ² útiles
Superficie neta de la parcela	11.609,00	
Edificabilidad Plan General VU2b, 0,30 m ² ut/m ²		3.482,70
Edificabilidad PRI 4* ^{sup} ; 12,5 m ² ut/hab		2.400,00
Bonificación 40 % s/edif parcela		1.393,08
Bonificación 3 m ² ut/hab		576,00 de los cuales se usarán 361,05m²
Edificabilidad Mod. Puntual nº 22		744,22
Total computable		8.381,05

4.2. ALCANCE DE LA PLANIFICACIÓN

Su alcance se concreta en las modificaciones de la Ordenación Pormenorizada en las actuaciones de mejora y ampliación del Hotel “Mediterráneo” en el ámbito del P.R.I. y P.D.A.A, afectando a alineaciones y Ordenanzas de la edificación y las compensaciones dotacionales y de aprovechamientos para el Ayuntamiento de Benidorm previstas en la Actualización nº 2 de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 sobre “Incentivación Hotelera” y la modificación nº22 sobre “medianas superficies comerciales”.

Se dispone de licencia de apertura del establecimiento denominado HOTEL MEDITERRANEO, con número de expediente M197/2002 con epígrafe 681 para “servicio de hospedaje en hoteles y moteles”, sito en Avenida Doctor Severo Ochoa nº16, edif. Mediterraneo, Hotel, Benidorm.

El PRI determinará las superficies dotacionales necesarias para las compensaciones dotacionales y de aprovechamientos, su ubicación y modo de gestión de acuerdo a la Modificación Puntual del Plan General nº 01 sobre “Incentivación Hotelera”, que prevé la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas superior (con una edificabilidad adicional de 12,50 m² útiles por habitación sobre una base de 16,00 m² en las habitaciones existentes y 20,00 m² en las habitaciones de nueva creación).

Así mismo, con la aplicación de la Modificación Puntual nº22, se pretende dotar a la parcela de unas condiciones de las que ya se disponen en otras zonas de ordenación del municipio de Benidorm, en el cual se dota a la planta sótano de uso terciario, mediante la tramitación de un PDAA que valorará el incremento de valor del aprovechamiento de la superficie bajo rasante, realizando este proceso de manera análoga a la establecida en la mecánica de la Mod. Puntual nº1 para uso terciario/hotelero.

La modificación del Plan General regula asimismo el cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas mediante el correspondiente procedimiento de cesión, que deberá ajustarse a lo dispuesto por el artículo 82.2 del Texto Refundido de la LOTUP, sobre técnicas de compensación, que dispone:

“Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:

- a. Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar/integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanístcs.
- b. Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.
- c. Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.
- d. En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento. Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.”

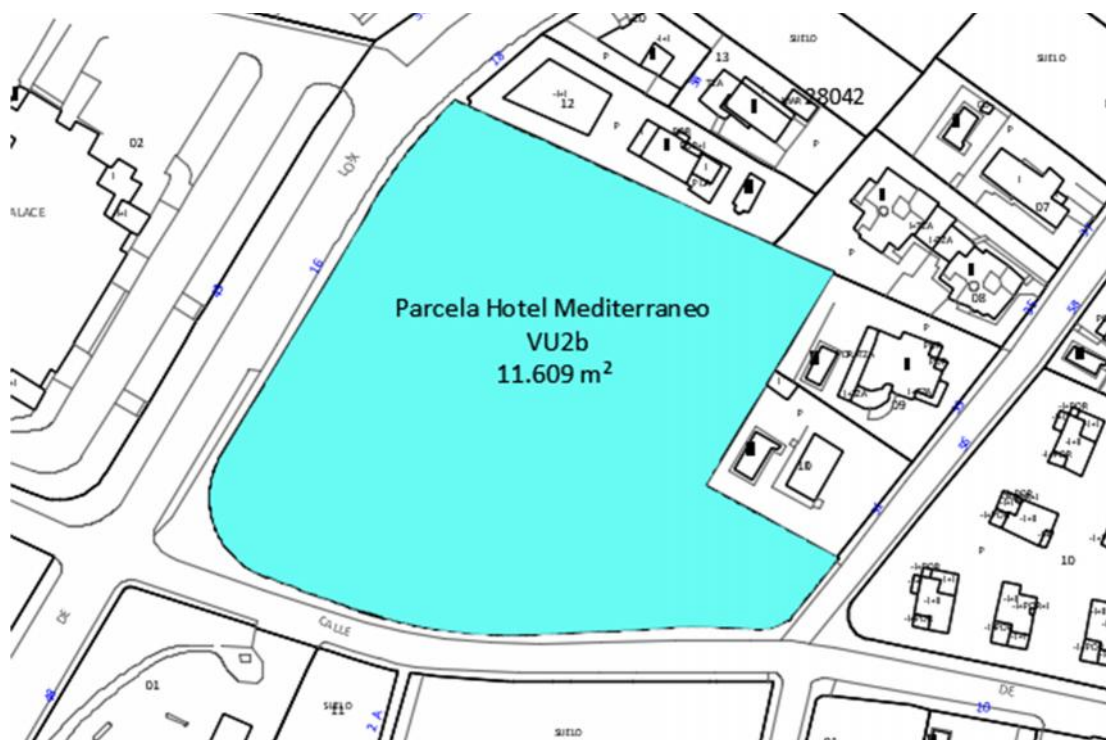
En este caso, las cesiones en especie o en metálico, ya están previstas en la propia Modificación Puntual nº 1 y nº22, que identifica incluso los suelos dotacionales de posible cesión.

4.3. AMBITO DE LA PLANIFICACIÓN

El ámbito de aplicación se circunscribe a la parcela del hotel Mediterráneo, sobre la que se aplica la segunda actualización de la Modificación Puntual nº 1 sobre “Incentivación Hotelera” y la Modificación Puntual nº 22, sobre “Medianas Superficies Comerciales”, todas ellas modificaciones del Plan General tramitadas y aprobadas.

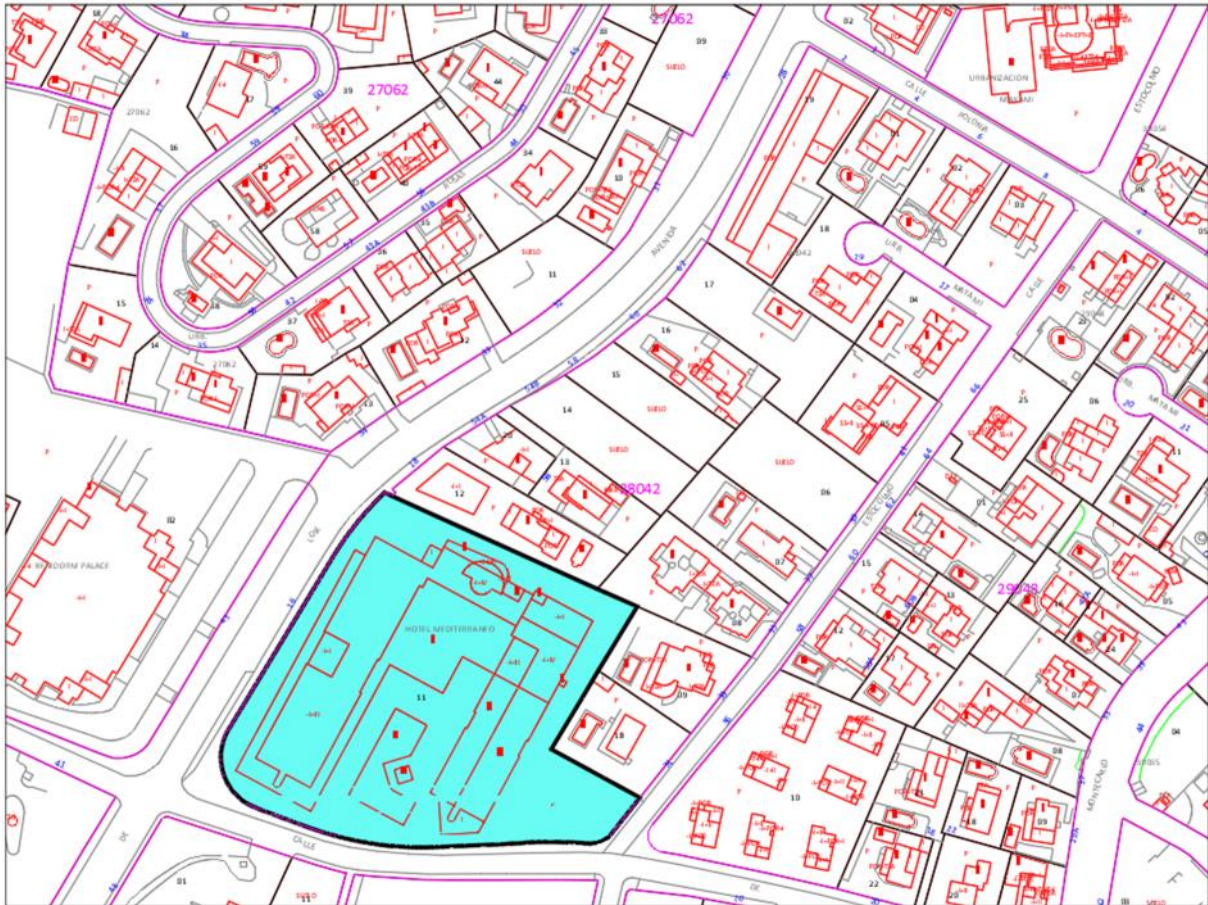
) Categoría:	4* Superior
) Denominación:	MEDITERRANEO
) Dirección:	Avda. Doctor Severo Ochoa nº16
) Clasificación del suelo:	Urbano
) Calificación del suelo:	Residencial, Vivienda Unifamiliar VU2b
) Superficie parcela:	11.609,00 m ²
) Retranqueo frontal:	7,00 m
) Referencia Catastral:	2804211YH5720S0001JY

La parcela tiene pendiente, estando la parte más baja de la parcela, en Avenida Doctor Severo Ochoa se halla a 18m.s.n.m. y la parte más alta, en Avenida Estocolmo, a 26.00m.s.n.m.



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO – HOTEL MEDITERRÁNEO
AVDA. DOCTOR SEVERO OCHOA Nº16, HOTEL MEDITERRÁNEO, 03503, BENIDORM

La parcela donde se ubica el Hotel “Mediterráneo” se halla emplazada en la manzana formada por la Avenida Doctor Severo Ochoa, Calle Archiduque Otto Habsburgo, Avda. Estocolmo, Calle Polonia.



FACHADA A AVENIDA DOCTOR SEVERO OCHOA



FACHADA A CALLE ARCHIDUQUE OTTO DE HABSBURGO



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO – HOTEL MEDITERRÁNEO
AVDA. DOCTOR SEVERO OCHOA Nº16, HOTEL MEDITERRÁNEO, 03503, BENIDORM

FICHA CATASTRAL DEL INMUEBLE



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2804211YH5720S0001JY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV DR SEVERO OCHOA 16 MEDITERRANEO BENIDORM
03503 BENIDORM (ALICANTE)

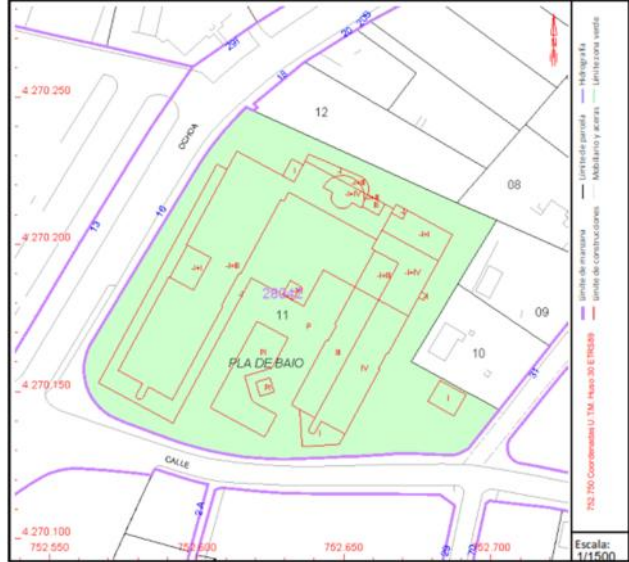
Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 16.955 m2
Año construcción: 2004

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1/-/101	2.502
ALMACEN	1/-/102	2.065
HOTELERO	1/00/01	1.860
DEPORTIVO	1/00/02	45
DEPORTIVO	1/00/03	456
OCIO HOSTEL	1/00/04	2.004
HOTELERO	1/01/01	3.479
HOTELERO	1/02/01	3.479
HOTELERO	1/03/01	960
ALMACEN	1/00/05	83
OCIO HOSTEL	1/00/06	22

PARCELA

Superficie gráfica: 11.348 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Jueves , 29 de Enero de 2026

4.4. ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

Con el objeto de alcanzar los objetivos propuestos, se ha procedido a un análisis de las características del medio en esta zona del municipio de Benidorm, poder seleccionar alternativas para la implantación de un uso hotelero.

En la selección de alternativas, en primer lugar, se han estudiado las áreas ya consolidadas de la zona de ordenación unifamiliar VU2, que no son capaces de albergar en ningún caso los usos hoteleros propuestos.

Dado que dentro la propia área consolidada, se permiten los usos hoteleros en la subzona delimitada con fachada a la Avenida Severo Ochoa, y el elevado grado de consolidación de viviendas diseminadas o de edificaciones consolidadas, sólo cabe en esta parcela dos alternativas:

- J **ALTERNATIVA 1.-** Consiste en no tramitar el Plan de Reforma Interior renunciando a aplicar las Modificaciones Puntuales nº 1 y 22 del Plan General.

- J **ALTERNATIVA 2.-** Consiste en tramitar y aprobar el Plan de Reforma Interior, aplicando a la parcela las Modificaciones Puntuales nº 1 y 22 del Plan General.

- J **ALTERNATIVA 3.-** Consiste en desarrollar la actuación mediante el P.R.I. agotando al máximo las posibilidades de incremento edificatorio que permite la Actualización nº 2 de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 sobre “Incentivación Hotelera” y un incremento edificatorio limitado, sin agotar las posibilidades que confiere la Modificación Puntual del Plan General nº22.

- J **ALTERNATIVA 4.-** Consiste en proponer un P.R.I. que establezca un incremento edificatorio limitado, sin agotar las posibilidades que confiere la Modificación Puntual del Plan General nº 1 y una modificación nº22 ajustada para satisfacer el exceso de edificabilidad.

Se propone como la Alternativa designada “**Alternativa 4**” en la que se ajusta a la edificabilidad actual y el incremento de habitaciones, sin agotar en su totalidad el PRI y el PDAA, ya que no se usa la bonificación máxima de 1,5m² por habitación para recepciones y oficinas, y se consume la superficie mínima en sótano con la Mod. Puntual nº22, para resolver las incidencias de exceso de edificabilidad del Hotel Mediterráneo.

La elección de esta Alternativa supone:

- J Mejora la calidad de la oferta hotelera en la ciudad de Benidorm, al permitir un incremento del tamaño de las habitaciones y servicios comunes y aumentar la zona

comercial del sótano del hotel.

- J Satisface el interés público, ya que se mejora la oferta hotelera del municipio y se incrementan las superficies de suelo dotacionales que habrán de ser cedidas al Ayuntamiento en cumplimiento de las condiciones del Plan.
- J Se adapta a los intereses empresariales del titular de la actividad, ya que resuelve las incidencias de exceso de edificabilidad del Hotel Mediterráneo, así como el incremento del número de habitaciones.

4.5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

La Actualización nº 2 de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 sobre “Incentivación Hotelera” establece los contenidos y la secuencia de desarrollo del P.R.I. incluyendo las fases. Básicamente consiste en:

- J La definición de la ampliación propuesta.
- J La concreción a través del P.R.I. del incremento dotacional y su localización o equivalente económico.
- J La aprobación del P.R.I..
- J Su articulación documental a través de los documentos de Convenios, Actas, garantías, etc.
- J La realización de las cesiones y ampliación de los suelos dotacionales.

La Modificación Puntual del Plan General nº 22 sobre “Medianas superficies comerciales” establece los contenidos incluyendo las fases. Básicamente consiste en:

- J La definición de la zona con cambio de uso.
- J La concreción. del incremento dotacional y su localización o equivalente económico.
- J La aprobación.
- J Su articulación documental a través de los documentos de Convenios, Actas, garantías, etc.
- J La realización de las cesiones y ampliación de los suelos dotacionales.

5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO

5.1. SITUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL EN LA PARCELA

La tabla siguiente recoge una síntesis de las principales características del medio que afecta a la parcela, en esta zona del municipio de Benidorm:

	PARCELA HOTEL MEDITERRANEO
FISIOGRAFIA	ONDULADO, PLATAFORMAS CON PENDIENTES DESDE SIERRA HELADA
LITOLOGÍA	CANTOS, GRAVAS Y LIMOS
HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	ESCORRENTÍA SUPERFICIAL SIN CAUCES, DESDE LA SIERRA
ACCESIBILIDAD	MUY ALTA
EDAFOLOGÍA	CALCIORTHID
CAPACIDAD DE USO AGRÍCOLA	BAJA
VULNERABILIDAD	MEDIA
EROSIÓN ACTUAL	BAJA (ZONA URBANIZADA)
EROSIÓN POTENCIAL	MUY ALTA
RIESGO DE DESLIZAMIENTO Y DESPRENDIMIENTO	SIN RIESGO
RIESGO POTENCIAL DE INCENDIO FORESTAL	SIN RIESGO
RIESGO DE INUNDACIÓN (PATRICOVA)	RIESGO GEOMORFOLÓGICO
PATFOR	TERRENO NO FORESTAL
VIAS PECUARIAS	NO EXISTEN
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	SIN AFECCIÓN
PAISAJES REGIONALES	SIN AFECCIÓN
INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL	SIN AFECCIÓN
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO URBANO

La parcela está situada en suelo urbano, completamente urbanizado, donde la afección más importante es la peligrosidad de inundación, de tipo geomorfológico.

5.2. ANÁLISIS DE LA PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN DE LA PARCELA

Se realiza un análisis de la peligrosidad y riesgo de inundación en la parcela del hotel Mediterráneo.

La parcela está afectada en su totalidad por peligrosidad de inundación de tipo geomorfológico, de acuerdo con el Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), que fue aprobado por el Acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003.

De acuerdo con los planos de peligrosidad del PATRICOVA, la zona donde está situado el hotel Mediterráneo, es una amplia zona con peligrosidad geomorfológica que abarca toda la falda oeste de Sierra Helada hasta el barranco de Barceló, determinando flujos de pluviales a favor de la pendiente.

En este nivel de peligrosidad se han identificado diferentes mecanismos geomorfológicos que, por sus características, actúan como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos, y en su caso los efectos susceptibles de generarse.

Con el objetivo de determinar la peligrosidad y riesgo de inundación de la parcela del hotel Mediterráneo, actualmente construido, nos remitiremos al estudio hidrológico completo de la zona, realizado por la Confederación Hidrográfica del Júcar en el año 2010, con la Asistencia Técnica de la empresa Vielca/Ingiopsa, en el proyecto denominado “**Plan Director de Defensa contra las Avenidas de la Comarca de La Marina Baixa**”.

La construcción de la estructura básica del “Plan Director de Defensa contra Inundaciones en la Comarca de la Marina Baja”, se realiza recopilando información suficiente y determinando una serie de actuaciones de tipo estructural y no estructural, con la finalidad de prever el resultado derivado de los riesgos potenciales ante las inundaciones y la paliación de sus efectos, reduciendo los daños asociados y su impacto sobre la población, sirviendo como punto de partida para iniciar posteriormente el desarrollo individualizado de proyectos parciales.

Este documento se plantea pues con un carácter troncal y se considera que las distintas administraciones, en el ejercicio de sus competencias y en un marco de coordinación, deberán completar la definición de los Programas propuestos. Otros conceptos que han de estar claros para definir el alcance del Plan serían los de peligrosidad, vulnerabilidad, riesgo y periodo de recurrencia:

Peligrosidad: Probabilidad de ocurrencia de las condiciones que producen una afección (daño a vidas o bienes), dentro de un período de tiempo determinado y en un área dada. (Criterios de peligrosidad: calado, velocidad y tiempo de permanencia de las condiciones de peligrosidad)

Vulnerabilidad: Valoración de posibles daños y afecciones en un área. (Exposición: vulnerabilidad de personas).

Riesgo: Vulnerabilidad x Peligrosidad. Producto de la valoración del daño o afección por la probabilidad de que se produzca (extrapolación del concepto económico).

Periodo de recurrencia: inverso de la probabilidad de que en un año se presente una avenida superior a un valor dado.

El Plan realiza un inventario de las zonas de riesgo, identificando claramente el área afectada por el barranco de Barceló con riesgo de inundación de calles y afección a la población.

Este Plan realiza un estudio pluviométrico completo de la zona, identificando la cuenca, y aplicando para el estudio hidrológico de la zona un modelo de tipo conceptual con base física y distribuido en el espacio denominado TETIS en su versión 8.0. El modelo pertenece a la clase de modelos distribuidos: la modelación geomorfológica e hidrológica es efectuada sobre una malla de celdas, de manera que cada celda tiene asociado un valor para cada parámetro necesario para una correcta caracterización, y conceptual, por eso necesita de partida datos hidrometeorológicos observados para poder permitir su calibración. Su utilización es recomendada en los casos de estudio donde sea disponible una cantidad de información ya sea geomorfológica o meteorológica y de aforo bastante completa.

El objetivo es simular eventos de inundaciones para esta cuenca, cuyas variables de estado son las siguientes:

-) El nivel de agua equivalente en el manto de nieve.
-) El nivel del almacenamiento estático.
-) El nivel del almacenamiento superficial.
-) El nivel del almacenamiento gravitatorio.
-) El nivel del almacenamiento subterráneo.
-) El caudal en los canales.

En lo que se refiere a la **peligrosidad de inundación**, el estudio calcula la envolvente de calados máximos y el calado medio en el perímetro de las edificaciones, calculado para un periodo de recurrencia (o retorno) de 10, 25, 50, 100 y 500 años, determinando que **en la parcela del hotel Mediterráneo, los calados máximos nunca superan los 10 cm.**

En lo que se refiere a **riesgo de inundación**, la densidad de riesgo sobre las construcciones actuales, en el caso del hotel Mediterráneo es nula.

5.3. LA PARCELA DEL HOTEL Y SU ENTORNO ANTE EL RIESGO DE INUNDACIÓN

Analizamos en este apartado el riesgo (Vulnerabilidad x Peligrosidad) de la actual parcela del hotel Mediterráneo frente a la inundabilidad, o dicho de otra forma, la valoración del daño o afección por la probabilidad de que se produzca la inundación.

Al tratarse de Suelo Urbano urbanizado y consolidado por la edificación, para cuyo desarrollo no se hace necesaria la aprobación de un Programa de Actuación Integrada, resulta de aplicación el Artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, conforme al cual deberá ser el Ayuntamiento quien imponga “las condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa.

En este sentido debemos tener en cuenta que:

-)] La propia traza de la ordenación de la zona urbana VU2 facilita, por la disposición de las calles, la escorrentía de los efluentes en dirección este oeste, a favor de la pendiente, en dirección casi perpendicular al barranco de Barceló.
-)] La disposición del hotel Mediterráneo se orienta en el sentido del flujo desbordado. Esta ubicación favorece no causar efectos barrera que produzcan sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno. Se evita el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, ya que los muros de cerramiento del hotel son paralelos al flujo del agua en los perímetros de las calles Archiduque Otto de Habsburgo y Polonia.
-)] El forjado correspondiente a la planta baja del hotel se sitúa de media por encima de la rasante de la calle circundante, la Avenida Doctor Severo Ochoa, algo más de 1 metro, a partir del cual se sitúan las puertas y cerramientos de fachada.
-)] Las acometidas a la red de alcantarillado no permiten el flujo del agua en sentido contrario.
-)] Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada son estancos hasta una altura de 1,5 m por encima de la rasante de la calle.
-)] Se evita el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, ya que las vallas y muros de cerramiento del hotel son permeables al flujo del agua a partir de 40 cm de altura y en todo su perímetro.
-)] Las cimentaciones, estructuras y cerramientos del hotel soportan la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de 1,5 m.
-)] La red de pluviales de la avenida Severo Ochoa tiene una red de imbornales a ambos lados de la calle a una equidistancia de 12 m, lo que permite evacuar los mismos a la red. La red tiene diámetros de 800 mm de hormigón, que son capaces de evacuar parte de los caudales que proceden de la vertiente.

Cabe indicar, además, que el agua no se acumula en su totalidad en la Avenida Doctor Severo Ochoa, sino que por la morfología del terreno sigue descendiendo hacia la Avenida del Almirante Bernat de Sarriá, constituyendo el espacio entre ambas Avenidas la zona de mayor

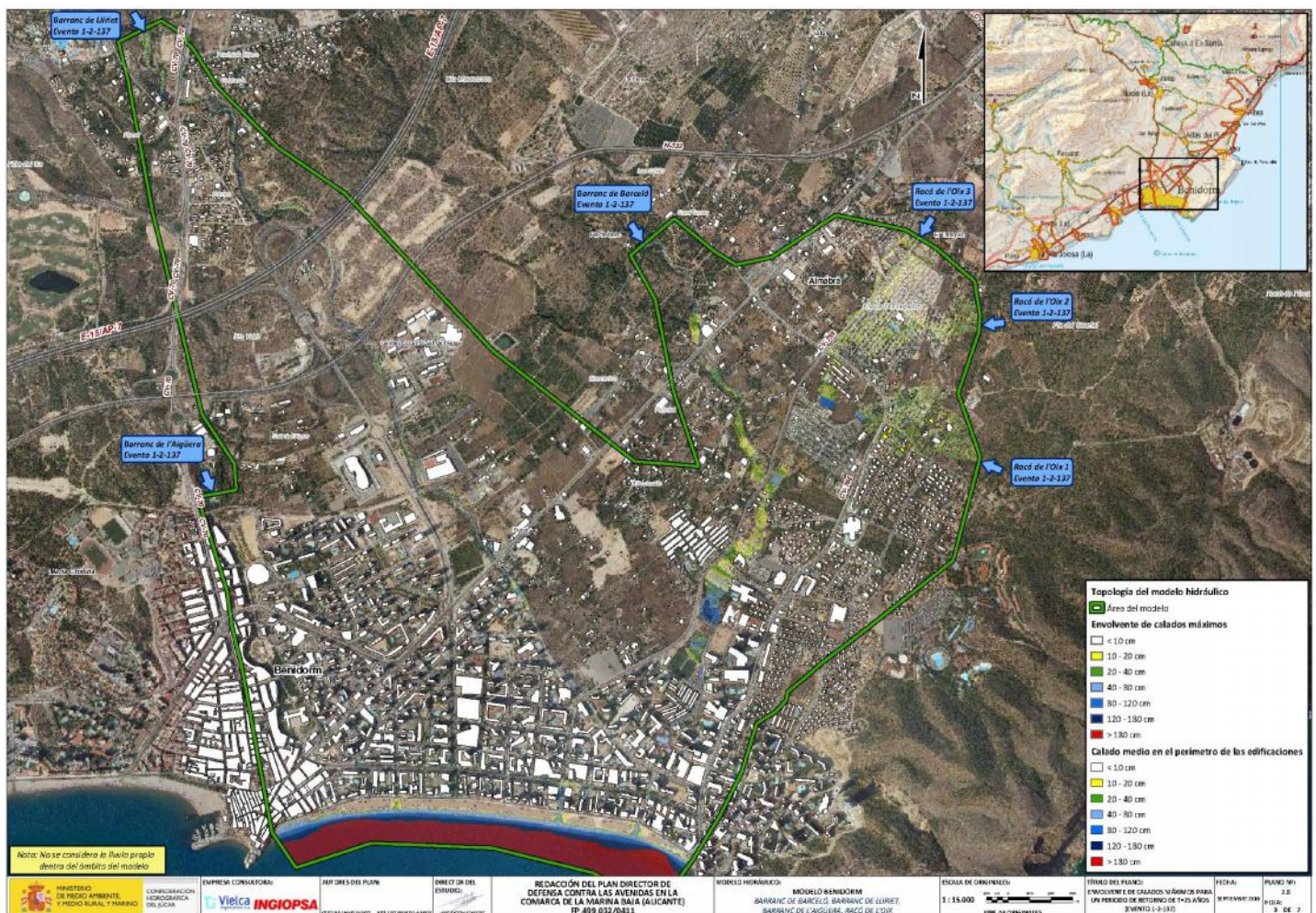
riesgo de inundación, y nos consta que el Ayuntamiento de Benidorm está tramitando proyectos para disminuir esta peligrosidad.

Uno de los elementos más delicados respecto al riesgo de inundación es el garaje del hotel, cuya entrada se produce directamente desde la Avenida Severo Ochoa, y cuya cota de entrada se sitúa, de acuerdo con la medición realizada, 0,50 m sobre la rasante de la calle, por lo que, dado que la envolvente de calados en esta zona es inferior a 10 cm (0,10 m), no representa un peligro potencial.

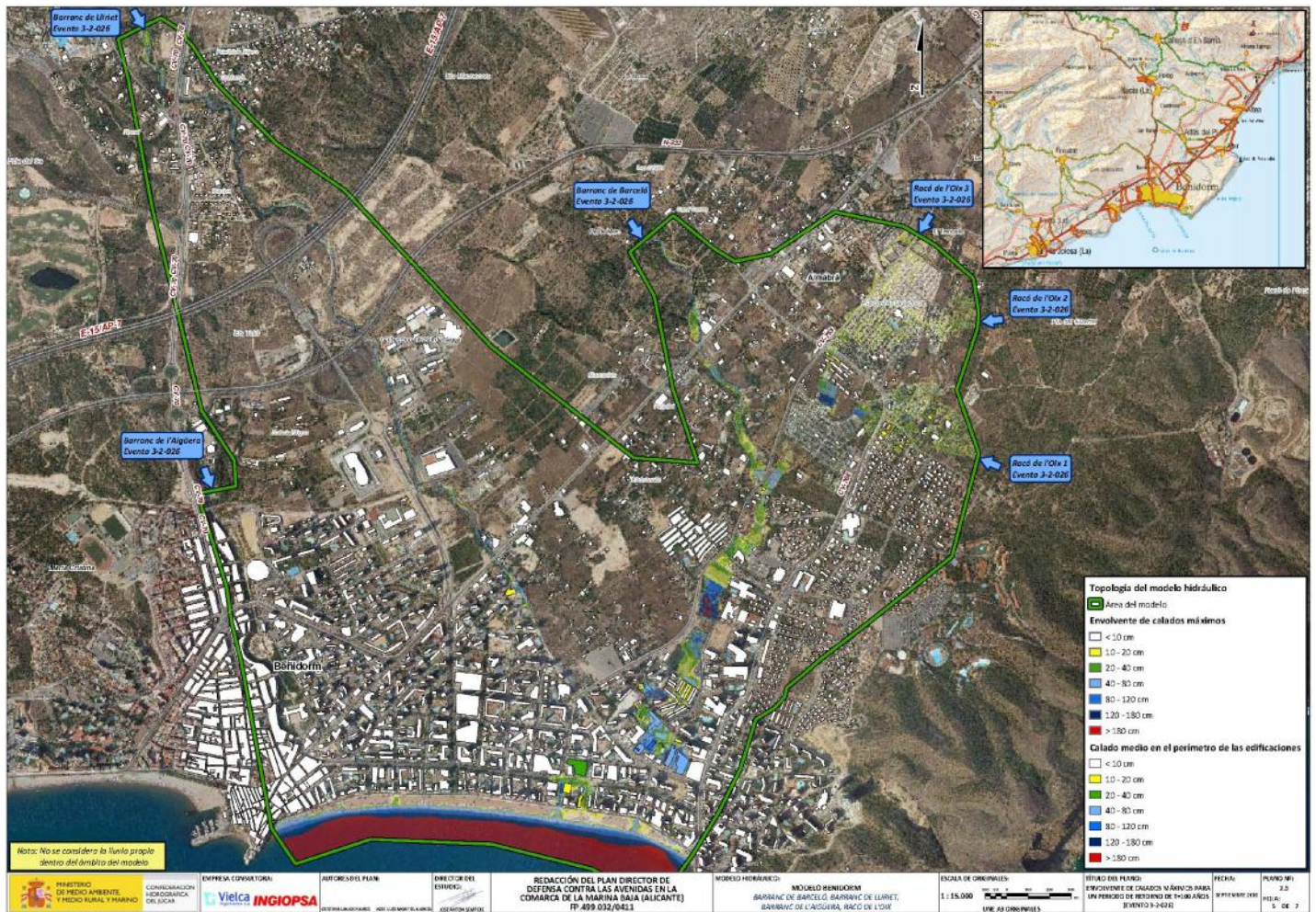
Por tanto, tal y como está ubicado y construido el hotel, el riesgo producido por la inundación se ha minimizado al máximo.

5.4. PLANOS DE PELIGROSIDAD Y RIESGO DE INUNDACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS DE LA COMARCA DE LA MARINA BAIXA

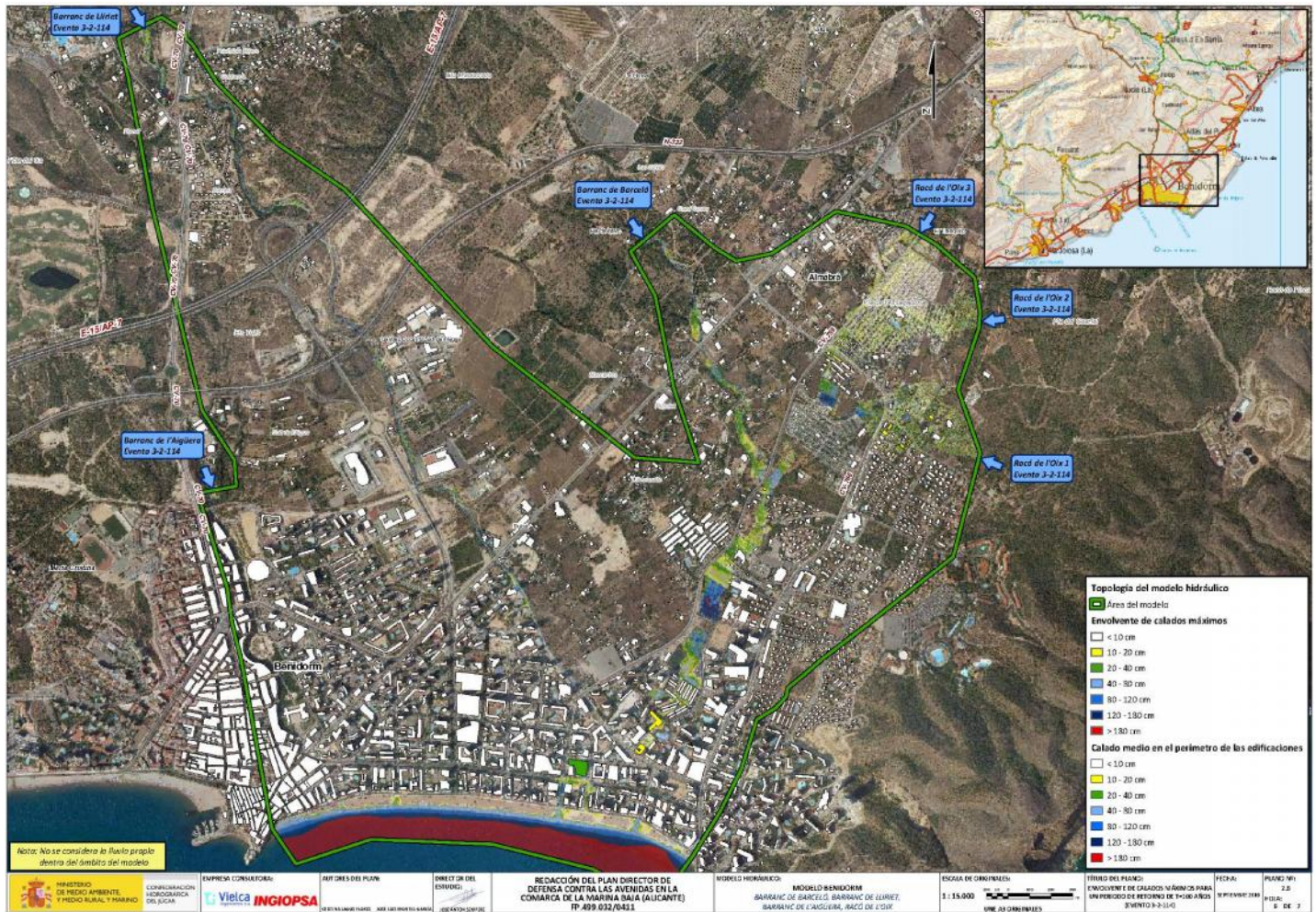
PLANO DE ENVOLVENTE DE CALADO MÁXIMO PARA UN PERIODO DE RETORNO T=25 AÑOS (ENVENTO 1-2-137)



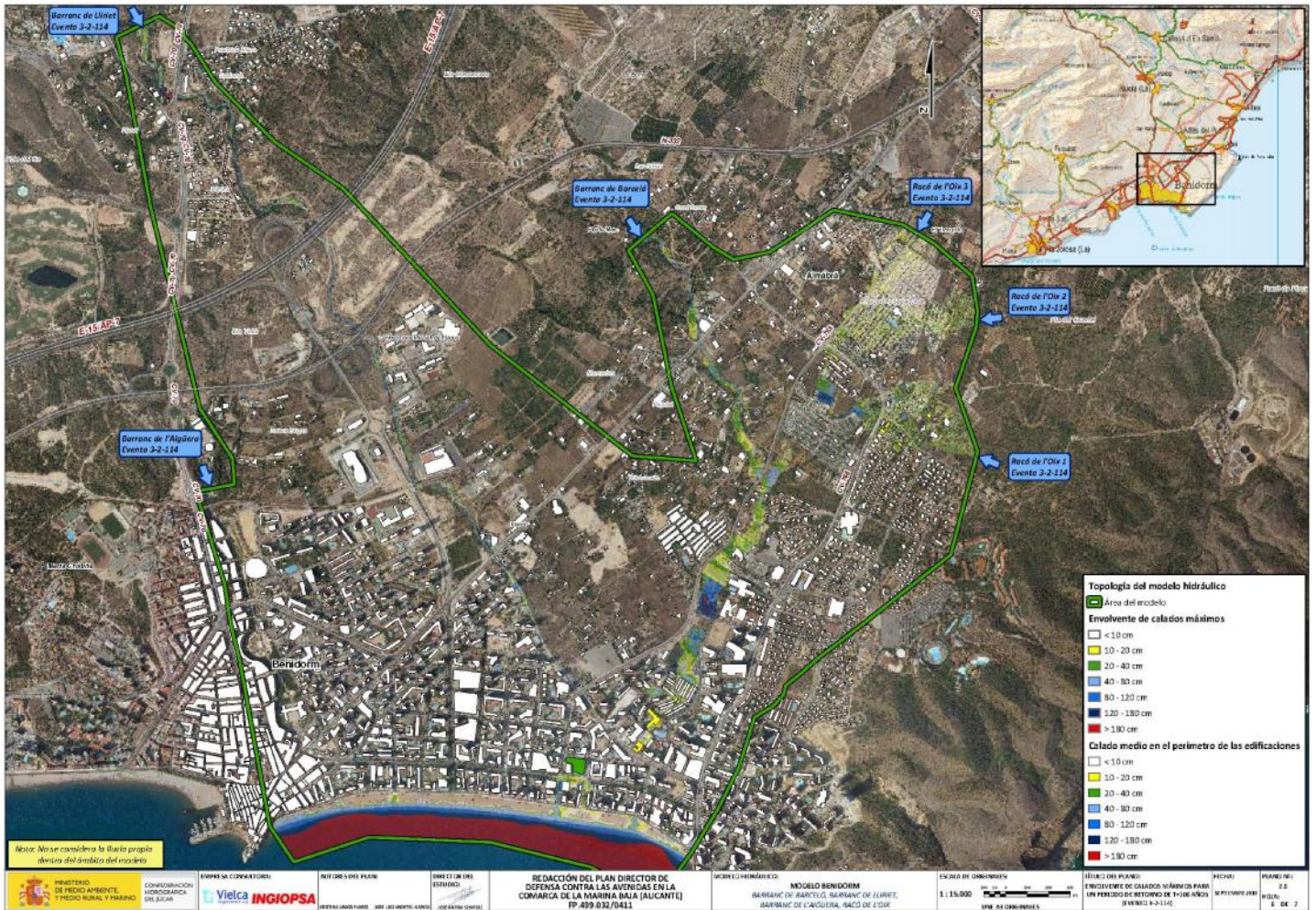
PLANO DE ENVOLVENTE DE CALADO MÁXIMO PARA UN PERIODO DE RETORNO T=100 AÑOS
 (EVENTO 3-2-026)



PLANO DE ENVOLVENTE DE CALADO MÁXIMO PARA UN PERIODO DE RETORNO T=100 AÑOS
 (EVENTO 3-2-114)



PLANO DE ENVOLVENTE DE CALADO MÁXIMO PARA UN PERIODO DE RETORNO T=500 AÑOS
 (EVENTO 3-1-226)



PLANO DE DENSIDAD DEL RIESGO DE INUNDACIÓN SOBRE LOS USOS ACTUALES.
SITUACIÓN ACTUAL.



6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMÁTICO

6.1. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

Los elementos estratégicos del territorio en el municipio de Benidorm son los siguientes:

AMBIENTALES

-)] Dominio Público Hidráulico.
-)] Suelo Forestal
-)] Bienes patrimoniales culturales

No existen afecciones por el desarrollo del Plan de Reforma Interior sobre elementos ambientales.

INFRAESTRUCTURALES

-)] Red de carreteras del Estado: Autopista AP-7 y carretera N-332.
-)] Red de carreteras de la Generalitat y de la Diputación Provincial de Alicante.
-)] Red de carreteras locales: antigua N-332 a.
-)] Ferrocarril de la Generalitat, TRAM Alicante-Denia.
-)] Infraestructura de abastecimiento de agua
-)] Infraestructura de saneamiento y pluviales.
-)] Líneas de Transporte eléctrico.
-)] Infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones

No existen afecciones por el desarrollo del Plan de Reforma Interior sobre elementos infraestructurales.

6.2. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA

El Plan respetará e integrará en sus determinaciones lo establecido en la planificación sectorial y en concreto lo establecido en los planes siguientes:

-)] II Plan de Carreteras de la Generalitat Valenciana.
-)] Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana y plan zonal de desarrollo de la Marina Baixa.
-)] II Plan Director de Saneamiento y depuración de la Comunidad Valenciana.
-)] Plan de Infraestructuras Estratégicas de la Comunidad Valenciana.
-)] Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar.
-)] Plan Especial de Sequías de la Cuenca del Júcar.

No existen afecciones sobre estos planes.

6.3. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

El Plan respetara los planes territoriales aprobados hasta el momento y que le afectan. En Concreto los planes territoriales que afectan al municipio son los siguientes:

-)] Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana.
-)] El Plan de Acción Territorial contra el Riesgo de Inundaciones de la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
-)] El Plan Zonal de Residuos de la Marina Baixa.
-)] Plan de Acción Territorial Forestal (PATFOR) zona III y VIII.
-)] El Plan en su caso se concreta en el planeamiento urbanístico municipal.

El único Plan Territorial afectado es el PATRICOVA, ya que existe peligrosidad de inundación por razones geomorfológicas en la parcela, derivadas de la morfología del terreno por la acumulación de escorrentías que provienen de la cuenca de la Sierra Helada. Sin embargo, esta no se traduce en riesgo de inundación en la parcela del hotel Mediterráneo, por los argumentos expuestos en el apartado 6 de este documento.

Su incardinación en la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana se trata en un apartado posterior.

6.4. EFECTO PREVISIBLE SOBRE LA NORMATIVA APLICABLE

El Plan de Reforma Interior respeta toda la normativa de rango superior que le afecta. Este se adapta a la legislación y normas aplicables, en concreto:

-)] Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
-)] 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. (DOGV núm. 9129, de 16 de julio de 2021).
-)] Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de la COPUT de 26 de abril de 1999, DOGV nº 3.488, de 5/5/1999).
-)] Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de julio de 1.990, con correcciones ratificadas por la Corporación en sesión de 30 de octubre de 1.990. En particular se aplicarán las siguientes modificaciones:
 -)] Modificación Puntual nº 1 del Plan General, incentivación hotelera, segunda actualización (BOPA nº 170, de 5 de septiembre de 2017).
 -)] Modificación Puntual nº 22 del Plan General, (BOPA nº 184, de 27 de septiembre de 2021).

Serán de aplicación las diversas modificaciones por leyes de acompañamiento u otras legislaciones vigentes hasta la fecha de redacción de este documento.

7. INCARDINACIÓN DEL P.R.I. EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

7.1. INTRODUCCIÓN

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, y publicada en el DOCV, de fecha 19 de enero de 2011, se formula en una serie de Directrices, y es un instrumento (Directriz 1), que establece los objetivos, metas, principios y directrices para la ordenación del territorio de la Comunitat Valenciana y cuya finalidad es la consecución de un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social. Define un modelo territorial de futuro consensuado con el conjunto de agentes sociales públicos y privados de la Comunitat Valenciana, que será el marco de referencia para la toma de decisiones que tengan un reflejo en el territorio.

Es un instrumento de dinamización territorial, que identifica y analiza las oportunidades que ofrece el territorio y desarrolla un conjunto de propuestas y directrices para su aprovechamiento, desde la compatibilización del desarrollo económico con la conservación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.

Incorpora todas las actuaciones sectoriales de la Generalitat que tienen una proyección sobre el territorio, integrándolas de forma adecuada para obtener efectos sinérgicos de su visión conjunta y orientándolas hacia la consecución de un mayor beneficio colectivo y una mejor eficiencia en el uso del territorio.

El ámbito geográfico de la estrategia territorial (Directriz 2), es la totalidad del territorio de la Comunitat Valenciana, sin perjuicio de que puedan proponerse estrategias específicas para ámbitos territoriales menores. Puede ser desarrollada a través de los planes de acción territorial, los planes especiales, los planes generales o directamente, sin perjuicio de su consideración por otros planes, programas o proyectos de las administraciones públicas.

Las directrices incorporan la visión y los veinticinco objetivos generales de la ETCV y los principios directores, que recopilan y concretan las determinaciones en materia de planificación territorial emanadas de la Unión Europea, y son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunitat Valenciana. Asimismo, establecen unos criterios de ordenación del territorio que tienen carácter recomendatorio. Apartarse de su contenido en la planificación urbanística y territorial requerirá de una adecuada justificación basada en los mencionados objetivos y principios directores.

7.2. OBEJTIVOS Y PRINCIPIOS DIRECTORES APLICABLES DE CARÁCTER GENERAL

7.2.1. Principios de carácter general

De acuerdo con la Directriz 39, todos los instrumentos que desarrollan la estrategia territorial, así como los contemplados en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, deberán definir la infraestructura verde del territorio de su ámbito de actuación con carácter previo al diseño de las actuaciones transformadoras del territorio que en ellos se propongan.

De acuerdo con la Directriz 52, la planificación urbanística y territorial preservará y potenciará la calidad de los distintos paisajes que configuran el territorio de la Comunitat Valenciana. Para ello, las nuevas actuaciones tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Respetar la topografía y la vegetación del lugar. Se considerará la topografía integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.
2. Definir adecuadamente los bordes urbanos y espacios de transición entre usos. Para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno se deberá propiciar una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.
3. Tratar adecuadamente los accesos a municipios y su secuencia visual. Se protegerán y ordenarán las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.
4. Integrar paisajística y visualmente las nuevas implantaciones en el territorio en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la estrategia territorial.
5. Preservar las vistas hacia los paisajes de mayor valor. Se considerarán las vistas hacia los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.
6. Ubicar las áreas para actividades económicas, de forma preferente, en zonas de sombra visual. Se priorizará la ubicación de estas áreas en las zonas de menor exposición visual y, en especial, fuera de los principales accesos a los núcleos urbanos respetando franjas de afección visual de al menos 100 metros en estas áreas, y dotándolas de un adecuado tratamiento paisajístico
7. Potenciar el paisaje del municipio zonificando de manera adecuada el suelo no urbanizable. Se limitarán las actividades que puedan alterar la percepción del paisaje, y se propondrán medidas que incentiven el mantenimiento del mismo. Se valorarán, para su inclusión en la infraestructura verde, las áreas que se deban preservar para proteger el patrón ecológico, mejorar el paisaje visual del núcleo o preservar zonas de transición física y visual entre distintos usos y actividades.
8. Favorecer el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible. La planificación territorial y urbanística contribuirá a la consecución de la movilidad sostenible,

tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la infraestructura verde del territorio.

De acuerdo con la Directriz 56, la planificación urbanística y territorial para proteger los bienes de valor cultural en relación con su entorno, sin perjuicio de lo previsto en la legislación en materia de protección del patrimonio histórico, deben definir un perímetro de protección que permita regular los usos en función de las características del bien catalogado. A tales efectos, es necesario elaborar un estudio visual que establezca jerarquías de protección en función de la proximidad y la vinculación.

De acuerdo con la Directriz 67, la planificación territorial, en relación con la gestión de los riesgos derivados del cambio climático, los planes generales y los planes de acción territorial adoptarán las siguientes medidas:

- a) Evitarán, salvo justificación suficiente y la adopción de las adecuadas medidas correctoras, nuevos desarrollos urbanísticos por debajo de la cota de 1 metro sobre el nivel medio del mar en suelos no urbanizables. En el caso de ser suelos urbanizables, sin el correspondiente programa aprobado, los terrenos situados por debajo de esta cota podrán formar parte de la red primaria de espacios abiertos y zonas verdes. Estas prescripciones se aplicarán a los nuevos campamentos de turismo o instalaciones similares o equiparables.
- b) Reflejarán, en la documentación correspondiente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, el estado actual y previsible de las emisiones de gases de efecto invernadero en el ámbito de cada plan, proponiendo escenarios de bajas emisiones de este tipo de gases, fomentando modelos compactos y ahorradores de suelo, agua y energía, aplicando la movilidad sostenible, primando la economía de proximidad, potenciando la arquitectura sostenible, los sistemas energéticos descentralizados y otros análogos.
- c) Se deberá tender al incremento cero de las emisiones de dióxido de carbono en los nuevos desarrollos urbanísticos y territoriales. En cualquier caso, el incremento de estas emisiones de dióxido de carbono, tendrán como límite máximo las establecidas en la legislación sectorial, siendo recomendable el correspondiente a la tasa de crecimiento de población prevista. Las emisiones se justificarán en la documentación del plan.

Así mismo, y de acuerdo con la misma Directriz, la ordenación urbanística del territorio establecerá también medidas sobre la ciudad y el patrimonio edificado adecuadas a sus características, entre las cuales se considerarán:

- a) La protección de las zonas verdes urbanas. En el desarrollo de nuevas zonas verdes y en el acondicionamiento de las existentes, se promoverá el uso de vegetación autóctona primando la capacidad de ésta para el procesamiento de dióxido de carbono y el bajo consumo de agua.
- b) La elaboración de una norma técnica sobre eficiencia y ahorro energético en el alumbrado público.

- c) La definición en planes y ordenanzas de determinaciones que fomenten la arquitectura bioclimática y la utilización de energías renovables de forma adecuada a las condiciones climáticas de la Comunitat Valenciana y al uso de los edificios.
- d) El fomento de actuaciones de aumento de la eficiencia energética en edificios antiguos e históricos o en otras edificaciones de baja eficiencia energética, mediante subvenciones o incentivos, y en las infraestructuras urbanas.

De acuerdo con la Directriz 69, que define las áreas funcionales del territorio, el municipio de Benidorm está situado dentro del área funcional: l) Área Funcional de La Marina Baixa.

De acuerdo con la Directriz 76, relativa a tipologías de núcleos urbanos del litoral, en municipio de Benidorm es un municipio litoral tipo B, formado por municipios litorales cuyos tejidos de casco urbano definido según metodología SIOSE distan menos de 1.000 metros de la línea de costa y su porcentaje de viviendas secundarias supera la media de la Comunitat Valenciana.

7.2.2. Criterios de crecimiento de suelo residencial

Por aplicación de la Directriz 77, relativa al objetivo de los criterios de crecimiento para el suelo residencial, la estrategia territorial propone un conjunto de criterios de crecimiento de suelo para uso residencial, y de las dotaciones que le acompañan, con la finalidad de orientar a los municipios hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional y sostenible del suelo para estos usos.

Dichos criterios serán considerados en el proceso de elaboración y aprobación de la planificación urbana y territorial, como es el caso que se analiza.

Por aplicación de la Directriz 78, relativa a principios directores de la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial, las administraciones públicas integrarán en sus políticas y actuaciones con proyección sobre el territorio en materia de ocupación de suelo para uso residencial a los siguientes principios directores:

- a) Compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.
- b) Integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen.
- c) Apoyar los crecimientos urbanos en el sistema de ciudades, reforzando las polaridades de los nodos que produzcan una vertebración territorial más eficiente.
- d) Reforzar el carácter polinuclear de la Comunitat Valenciana y su diversidad urbana.
- e) Alcanzar masas críticas en los tejidos urbanos que permitan rentabilizar los sistemas de transporte público y los equipamientos de cohesión social.
- f) Procurar la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.

- g) Favorecer la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.
- h) Evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos apoyados en la estructura urbana existente.
- i) Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos.
- j) Excepcionar las nuevas piezas urbanas en el territorio priorizando la consolidación y extensión de los tejidos urbanos existentes.
- k) Armonizar el crecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos con el crecimiento de la población en el territorio.
- l) Garantizar la correcta integración en el paisaje de los desarrollos de los municipios rurales preservando su silueta tradicional y característica y el paisaje del entorno.
- m) Potenciar el desarrollo del territorio en red, de forma que las ciudades sean nodos de una densa malla de relaciones generadora de un mayor valor añadido al conjunto del territorio.
- n) Extender la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.
- o) Desarrollar itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio.
- p) Preservar las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativos evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.
- q) Fomentar la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

Estos principios directores deben ser tenidos en cuenta en la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y territorial, sin perjuicio de disposiciones normativas más específicas.

De acuerdo con la Directriz 79, el primer condicionante de los nuevos desarrollos residenciales es la capacidad de acogida del territorio, determinada en función de la conservación de los valores ambientales, paisajísticos, económicos y culturales, y la integridad de los procesos asociados a los mismos, materializados en la infraestructura verde. La planificación territorial y urbanística deberá definir la infraestructura verde con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos residenciales. El Índice de ocupación de suelo para uso residencial, se desarrolla en el apartado 1.6, de acuerdo con las Directrices 80 a 87.

7.3. OBJETIVO DE LA ETCV PARA LA COMARCA DE LA MARINA BAICA Y PARA EL MUNICIPIO DE BENIDORM

La ETCV tiene muy en cuenta, para el Área Funcional de La Marina Baixa, la potente industria turística existente, en este sentido, recomienda entre otras medidas, fomentar fórmulas innovadoras de la actividad turística,

Según queda dispuesto en la introducción de dicho libro, la ETCV persigue aprovechar al máximo las vocaciones y potencialidades que ofrece el territorio y, sobre esta base, para cada área funcional se prevé un conjunto de propuestas a desarrollar bajo el epígrafe “Actuaciones Representativas”, las cuales deben ser potenciadas por parte de la administración públicas.

La ETCV identifica una serie de aportaciones territoriales para diversificar la propuesta económica de la Marina Baixa, donde se encuentran, entre otras, las siguientes (pág. 327):

-) Posibilidad de desarrollar productos turísticos singulares litoral-interior.
-) Desestacionalidad de la actividad turística de Benidorm.
-) Concentración de oferta náutica y campos de golf.

En esta línea, entre los objetivos de potenciación de la actividad económica, la innovación y la mejora de la competitividad del área funcional de la Marina Baixa, está sin duda la construcción y mejora de hoteles que nos ocupa en el caso particular del hotel Mediterráneo.

8. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con lo estipulado en el Anexo VIII del Texto Refundido de la LOTUP, no se cumplen ninguno de los criterios para determinar que este Plan de Reforma Interior deba someterse a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria. En concreto:

- J No existen problemas ambientales significativos relacionados con el Plan.
- J No altera el modelo territorial de Benidorm.
- J No altera otros Planes o Programas de rango superior.
- J Los efectos de la aplicación del Plan sobre el medio ambiente y el área afectada son insignificantes.
- J El alcance espacial de los efectos es muy reducido, limitándose a una parcela urbanizada y edificada.
- J No altera el desarrollo equilibrado del territorio.
- J No altera la ordenación estructural del Plan General.
- J No existen elementos estratégicos del territorio en el ámbito del P.R.I.
- J El límite del ámbito del Parque Natural de Sierra Helada se halla a suficiente distancia de la actuación para garantizar su completa inocuidad.
- J La propuesta está integrada coherentemente en el paisaje.
- J La propuesta derivada del PRI supone un ajuste de la edificabilidad en una parcela urbana ya consolidada y urbanizada, favoreciendo la obtención de mayor superficie de suelo público.
- J Respecto a las afecciones por peligrosidad de inundación de tipo geomorfológico, estas se han minimizado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 6 de este documento. En consecuencia, entendemos que procede el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificado.

Por lo tanto, se puede concluir que el P.R.I. propuesto para la parcela urbana del “Hotel Mediterráneo” puede incardinarse en los supuestos del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, con arreglo a los dispuestos en la Ley 5/2014 L.O.T.U.P.

En consecuencia, tal como se dispone en la TRLOTUP, que modifica determinados artículos de la L.O.T.U.P., entre los que destaca el artículo 48.c) y 49 que establece que *“el órgano ambiental y territorial 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 del régimen local, en los siguientes casos:*

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.

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

Dado que el P.R.I. y el PDAA propuesto afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano de Benidorm, el órgano ambiental y territorial competente para el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica es el Ayuntamiento de Benidorm que, en este caso, es asimismo el órgano promotor y sustantivo, por lo que ha de velar por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración de este PRI y PDAA.

A tal efecto se hace constar que el Ayuntamiento tiene constituida, por Decreto de la Alcaldía nº 491/2016, de 28 de enero, la “Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, como órgano dependiente de la Concejalía de Urbanismo, que tiene asignadas las referidas competencias para la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado.

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

De entre las cuatro Alternativas contempladas en el Apartado “4” de este documento, se ha considerado preferible la Alternativa 4 por:

-) Es la que satisface al interés privado porque permite la inversión, legalización y mejora de una industria turística y su mejor situación en un mercado muy competitivo.
-) Es la que satisface el interés público, puesto que supone:
 - La mejora de la infraestructura hotelera y turística objetivo del Ayuntamiento de Benidorm, incrementando su nivel cualitativo y favoreciendo la captación de un turismo de mayor calidad y con menor incidencia medioambiental.
 - Permite corregir la problemática existente detallada en el apartado de la Memoria Justificativa mediante el incremento de las dotaciones públicas o en su caso la consecución de las pendientes de ejecutar de las previstas en el PG de Benidorm, objetivo del Ayuntamiento de Benidorm.
 - La Alternativa 4, es la más coherente con los objetivos de la política territorial autonómica expresados en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana para el Área de la Marina Baja y en concreto Benidorm.

La nueva ordenación se ha basado en la rehabilitación, legalización, ampliación y puesta en valor de las infraestructuras turísticas existentes mediante su reforma, modernización y ampliación.

10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO

El instrumento de planeamiento que se presenta bajo la figura del PRI y PDAA contempla las medidas necesarias para prevenir, reducir y compensar los eventuales efectos negativos sobre el medio ambiente.

Se puede observar que los efectos del desarrollo del ámbito de actuación básicamente son positivos para el desarrollo y consolidación del municipio de Benidorm, y que los efectos que pueden acaecer en ese espacio y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático, son perfectamente compatibles.

No obstante, lo anterior se ajustará a lo que el Ayuntamiento prevea en materia de medidas de mejora para la adecuación ambiental.

11.DESCRIPCION DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Las medidas se plantean, en coherencia con el objeto del PRI y del PDAA, respecto del uso del edificio y en relación con la actividad hotelera, se potencia el consumo y utilización eficiente de los servicios (consumo de agua potable, depuración de aguas residuales, electricidad, gas, etc.).

Las operaciones de gestión urbanística, cesión de suelo dotacional o, en su caso, la determinación de su importe económico sustitutivo, objeto fundamental del PRI y PDAA, no tienen efectos ambientales.

Para que así conste a los efectos correspondientes, se firma la presente en Benidorm a 20 de enero de 2026.



Fdo. Enrique Gomez Lopez

Arquitecto
Colegiado nº 4.561



Fdo: Domingo Mayor Berenguer

Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632

PLANOS

12.1. Planos de situación de Parcela

12.2. Planos de situación respecto al catastro

12.3. Cartografía temática. Litografía.

12.4. Cartografía temática. Vulnerabilidad de Acuíferos.

12.5. Cartografía temática. Erosión Actual.

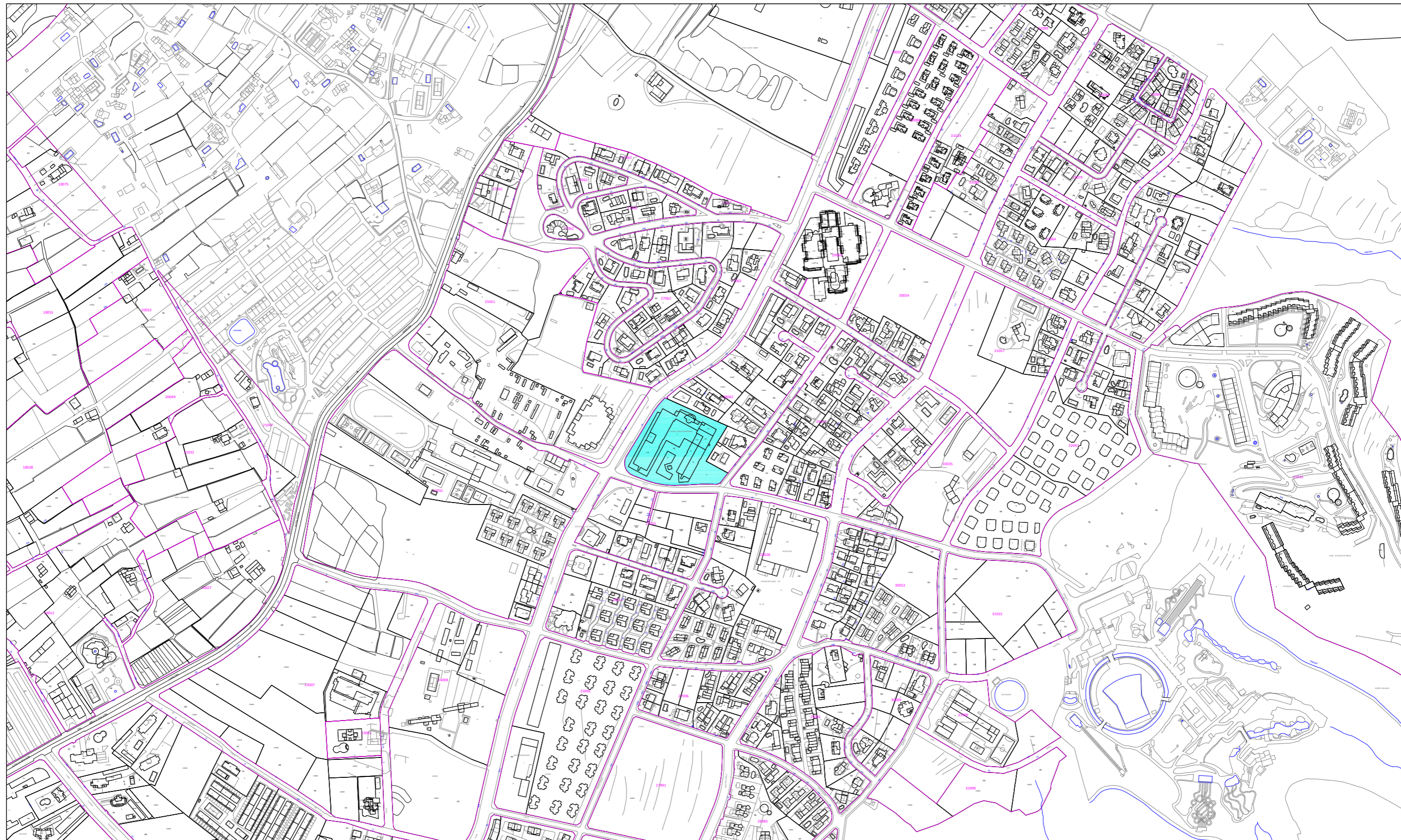
12.6. Cartografía temática. Erosión Potencial.

12.7. Cartografía temática. Riesgo de deslizamientos.

12.8. Cartografía temática. Riesgo de Inundación.


12.9. Cartografía temática. Riesgo Forestal.


12.10. Cartografía temática. Parques Naturales.



AJUNTAMENT
DE BENIDORM

Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental: PRI para la aplicación
M.P.1 y 22 del Plan General en parcela Hotel Mediterráneo


Parcela Hotel Mediterráneo

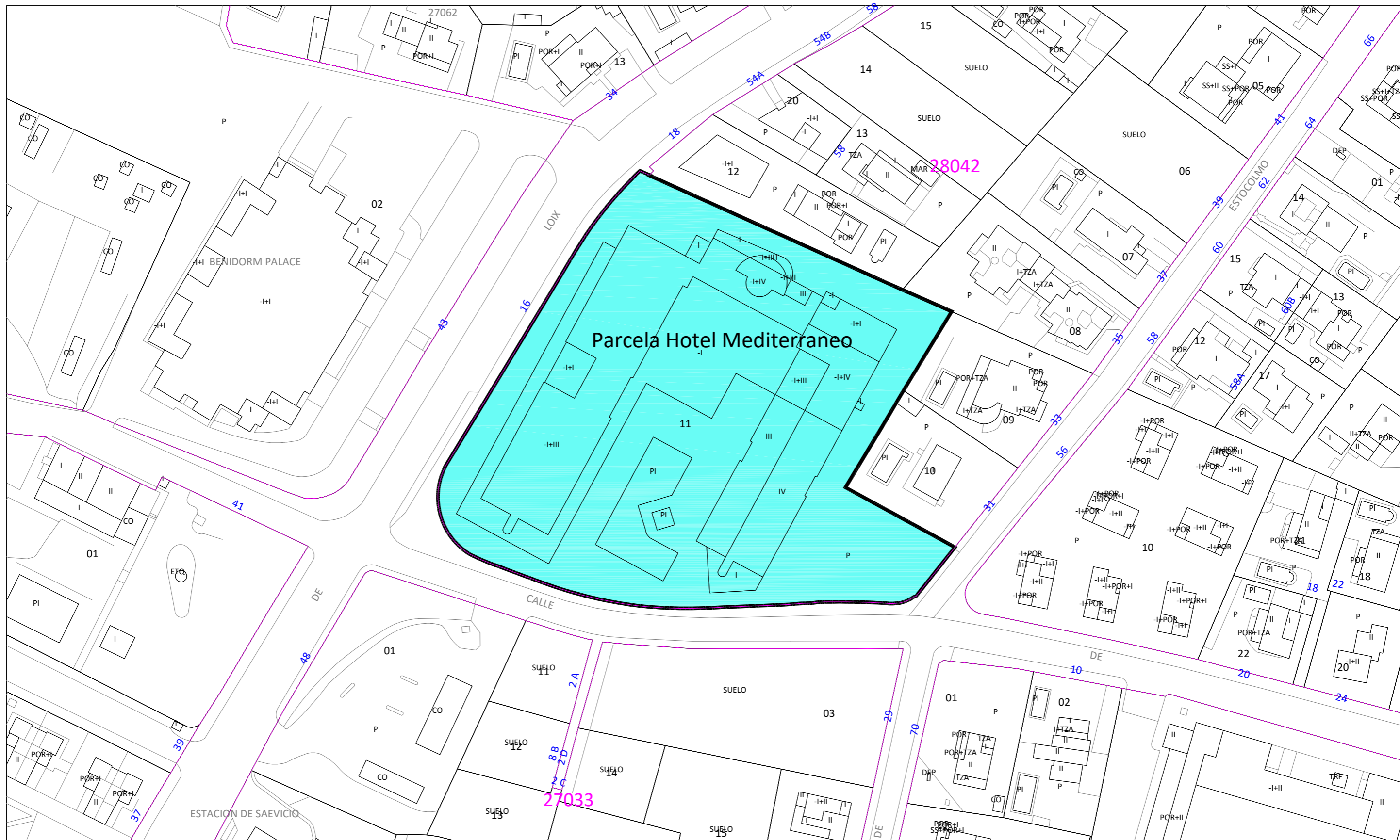

Fdo. Erique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561


Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632



Proponente: Mavitel 2000, S.L.
SITUACIÓN PARCELA

ENERO 2026
12.1
escala 1:5.000





- Litología**
- IV/1 Basaltos
 - IV/2 Ofitas
 - IV/3 Brechas y tobas volcánicas
 - M/1 Pizarras y cuarcitas (Rocas muy diagenizadas o de metamorfismo de grado muy bajo)
 - M/2 Rocas carbonatadas y filitos (metamorfismo alpino de grado bajo)
 - M/3 Metabasitos
 - SC1 Conglomerados
 - SC1-10 Conglomerados y margas
 - SC1-2 Conglomerados y areniscas
 - SC1-2-4 Conglomerados, areniscas y arcillas
 - SC1-4 Conglomerados y arcillas
 - SC10 Margas
 - SC10-2 Margas y areniscas
 - SC12 Arcillas, Margas y yesos
 - SC2 Areniscas
 - SC2-10 Areniscas y margas
 - SC2-4 Areniscas y arcilla
 - SC4 Arcillas
 - SC4-10 Arcillas y margas
 - SC4-2 Arcillas y areniscas
 - SC5 Calcáreas
 - SC5-10 Calcáreas y margas
 - SC5-2 Calcáreas y areniscas
 - SC5-6 Calcáreas y calcarenitas
 - SC5-7 Calcáreas y Calcáreas margosas
 - SC5-9 Calcáreas y dolomías
 - SC6 Calcarenitas
 - SC6-10 Calcarenitas y margas
 - SC7 Calcáreas margosas
 - SC7-10 Calcáreas margosas y margas
 - SC8 Calcáreas Tovaceas
 - SC9 Dolomías
 - SC9-10 Dolomías y margas
 - SC9-5 Dolomías y calcáreas
 - SI 2 Cantos y graveras
 - SI 2-3 Cantos, gravas y arenas
 - SI 2-3-4 Cantos, gravas, arenas y limos
 - SI 2-3-5 Cantos, gravas, arenas y arcillas
 - SI 2-4 Cantos, gravas y limos
 - SI 2-5 Cantos, gravas y arcillas
 - SI 3 Arenas
 - SI 3-2 Arenas, gravas y cantos
 - SI 3-4 Arenas y limos
 - SI 3-5 Arenas y arcillas
 - SI 4 Limos
 - SI 4-2 Limos, gravas y cantos
 - SI 4-3 Limos y arenas
 - SI 4-5 Limos y arcillas
 - SI 5 Arcillas

AJUNTAMENT DE BENIDORM

Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental: PRI para la aplicación M.P.1 y 22 del Plan General en parcela Hotel Mediterraneo

Parcela Hotel Mediterraneo

Fdo. Erique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561

Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632



Proponente: Mavitel 2000, S.L.
CARTOGRAFÍA TEMÁTICA LITOLOGÍA

ENERO 2026
12.3
escala 1:5000







Riesgo de erosión potencial (1992)

- No cuantificada (playas, marjales,...)
- Muy baja, 0-7 Tm/ha/año
- Baja, 7-15 Tm/ha/año
- Moderada, 16-40 Tm/ha/año
- Alta, 40-100 Tm/ha/año
- Muy alta, >100 Tm/ha/año
- No cuantificable (fase lítica)

AJUNTAMENT
DE BENIDORM

Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental: PRI para la aplicación
M.P.1 y 22 del Plan General en parcela Hotel Mediterraneo

Parcela Hotel Mediterraneo

Fdo. Erique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561

Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632



Proponente: Mavitel 2000, S.L.
**CARTOGRAFÍA TEMÁTICA
EROSIÓN POTENCIAL**

ENERO 2026
12.6
escala 1:5000



Riesgo de deslizamientos y desprendimientos puntuales

- Zona de daños que afectan a bienes y personas
- Zona de daños en infraestructuras y peligro remoto para personas
- Zona de daños en infraestructuras y servicios

Riesgo de deslizamientos y desprendimientos (1991)

- Riesgo de deslizamiento bajo
- Riesgo de deslizamiento medio
- Riesgo de deslizamiento alto
- Desprendimiento



AJUNTAMENT
DE BENIDORM

Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental: PRI para la aplicación
M.P.1 y 22 del Plan General en parcela Hotel Mediterraneo

Parcela Hotel Mediterraneo

Fdo. Erique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561

Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632



Proponente: Mavitel 2000, S.L.
CARTOGRAFÍA TEMÁTICA
RIESGO DE INUNDACIÓN

ENERO 2026
12.8
escala 1:5000



