

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE)

PARA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO (SIMPLIFICADO) DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (USO HOTELERO Y APARCAMIENTO) DEL PGOU DE BENIDORM, EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA DEL HOTEL FLAMINGO OASIS.

EMPLAZAMIENTO: AVDA DR. SEVERO OCHOA, BENIDORM

PROMOTOR: FLAMINGO OASIS S.L.U.

En Benidorm, a febrero 2025

ÍNDICE

1. CONTENIDO DEL ARTÍCULO 50.1 LOTUP

- 1.A.- Descripción de la problemática sobre la que actúa y objetivos del Plan de Reforma Interior.
- 1.B.- Alcance, ámbito y contenido del Plan de Reforma Interior y alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
 - 1.B.1.- Alcance, ámbito, contenido.
 - 1.B.2.- Alternativas del Plan que se propone.
- 1.C.- Desarrollo previsible del Plan de Reforma Interior.
- 1.D.- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes del desarrollo del Plan de Reforma Interior.
- 1.E.- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio.
- 1.F.- Incardinación en la ETCV y posible incidencia sobre otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

2. CONTENIDO DEL ARTÍCULO 50.2 LOTUP: PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO EATE.

- 2.A.- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de EATE.
 - 2.A.1.- Procedimiento simplificado de EATE y su aplicabilidad en este caso.
 - 2.A.2.- Trámites del procedimiento simplificado.
 - 2.A.3.- Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental-territorial y sustantivo.
- 2.B.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- 2.C.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente y en el territorio que se derive de la aplicación del Plan de Reforma Interior, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- 2.D.- Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan de Reforma Interior.

INTRODUCCIÓN.

El presente Documento Inicial Estratégico (DIE) se elabora para dar, a la aprobación del Plan de Reforma Interior (PRI) al que refiere, en cuanto a su Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), la cobertura legal establecida en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en su redacción establecida en la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la LOTUP, sobre la base de la regulación contenida en la Ley 21/2013, básica estatal, de Evaluación Ambiental (LEA).

El contenido del Plan de Reforma Interior al que está vinculado el presente DIE es exclusivamente la delimitación del ámbito que permita el cálculo del incremento del tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas (con una edificabilidad adicional de 12,5 m² útiles por habitación) sin que compute a efectos de edificabilidad en el hotel Flamingo Oasis, situado en la avenida Dr. Severo Ochoa, así como el cálculo de las cargas correspondientes a dicha edificabilidad, partiendo de la base de que el vigente Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) permite y regula la implantación de dicha edificabilidad para dicho uso, sin que dicho PGMO se vea modificado ni alterado en su ordenación, ni estructural ni pormenorizada.

El contenido del PRI es totalmente neutro en cuanto a su incidencia territorial y medioambiental, porque no aporta ningún contenido material sino que se circunscribe a la determinación o concreción de la edificabilidad que ya prevé el PGMO y que se concreta en el PRI, así como al cálculo de las cargas correspondientes, al tratarse de una edificabilidad que corresponde a un uso previsto en el PGMO con carácter potencial, que no ha sido materializada ni tenida en cuenta en el cálculo de las dotaciones del ámbito de referencia, por lo que el PRI no altera ningún parámetro material de ordenación de los previstos en el PGOU vigente, lo cual implica que no existe afección territorial ni medioambiental alguna.

La afección medioambiental y territorial del PRI es, por tanto, inexistente, por lo que, con arreglo a la distinción procedimental establecida en la LOTUP y en la LEA, se considera sin ningún género de duda que **procede la aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.**

En consecuencia, como el presente Documento se redacta sobre la base de que procede la aplicación de dicho procedimiento simplificado de EATE, su contenido es el de las determinaciones establecidas en los apartados 1 y 2 del artículo 50 de la LOTUP.

Respecto del documento a que refiere este DIE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.1 de la LOTUP se acompaña un borrador del PRI.

1.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 50.1 LOTUP.

1.A.- DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA Y OBJETIVOS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

En la redacción del presente documento se procede a aplicar la Modificación de Plan General, Submodificación número 1 de la Modificación puntual número 1, Uso hotelero y aparcamiento/2002, con aprobación definitiva por resolución de Conseller de 20/07/2001 y B.O.P. 12/01/2002, como instrumento de ordenación vigente relativo a determinados aspectos del uso hotelero y aparcamiento, que en concreto establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas (con una edificabilidad adicional de 12,5 m² útiles por habitación), sin que compute a efectos de edificabilidad, pero con la necesidad de incorporar las medidas compensatorias precisas para mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de dotaciones públicas. La problemática planteada es, por tanto, el cálculo dicha edificabilidad y las cargas correspondientes a la misma.

Las condiciones particulares de uso del suelo urbano de la zona de Edificación Abierta, en la que nos encontramos, se regulan en el artículo 29 de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos en el Suelo Urbano del Plan General, artículo que establece que, si bien los usos característicos en esta zona son el residencial y el alojamiento temporal, en el nivel "a" se admiten también los usos terciarios en planta baja y en el nivel "b" se admiten estos usos además en edificio exclusivo

Respecto de la edificabilidad que pretende materializarse como incremento de las habitaciones del hotel Flamingo Oasis, el PRI permite que se mantenga el equilibrio dotacional que resulta del PGMO, que no se altera en ninguno de sus parámetros.

1.B.- ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

1.B.1.- Alcance, ámbito, contenido.

Por tratarse de un documento de planeamiento, afectarán al paisaje las disposiciones normativas contenidas en dicho documento que regulen la ocupación del suelo, el volumen exterior y el

aspecto de las edificaciones, así como aquellas que influyan en el aspecto y diseño de los espacios urbanos del ámbito afectado.

La parcela ámbito de estudio se encuentra en suelo urbano consolidado con alto grado de consolidación en su entorno.

Se cumplen los parámetros urbanísticos vigentes respecto a ocupación de parcela, separación a lindes, alturas, tipología de fachadas, vuelos, etc.

En este caso, no se prevé que la actuación suponga un impacto significativo respecto a lo dispuesto en el planeamiento vigente.

El ámbito del PRI a que refiere este DIE coincide con el ámbito de la Modificación del PRI para la aplicación de la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 del PGMO de Benidorm, aprobada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benidorm de 30 de septiembre de 2019, que refiere a la misma parcela emplazada en la Avenida del Mediterráneo nº 55, ámbito que coincide con el área virtual delimitada en la 2ª Actualización de la Modificación Puntual nº 1 del PGMO de 1990 "Incentivación Hotelera" para el cálculo del equilibrio dotacional, área virtual que se identifica en dicha actualización como Ámbito 3.

Con el PRI que se presenta se verifica el mantenimiento del estándar dotacional global del área urbana a la que pertenece la parcela, y se calculan las cargas que corresponden a la edificabilidad que pretende materializarse.

1.B.2.- Alternativas del Plan que se propone.

Cabría no acometer el PRI, en cuyo caso, de conformidad con el PGMO, se debería reducir la superficie destinada a las habitaciones del hotel. Con ello no se conseguiría mejorar la calidad y la oferta hotelera permitida mediante la Modificación Puntual nº1 del PGOU.

La Modificación Puntual nº1 del Plan General se redacta para incentivar la renovación y mejora de la planta hotelera en el plan vigente.

Mediante el presente Plan de Reforma Interior se pretende aplicar dicha Modificación consiguiendo una mejora en la calidad y oferta hotelera en el hotel Flamingo Oasis. Dicho PRI no representa una alternativa al planeamiento vigente, sino que es un instrumento que permite su aplicación mediante el cálculo de las cargas que corresponden a la efectiva materialización de la edificabilidad destinada al incremento de la superficie de las habitaciones, prevista ya potencialmente, como hemos visto, en el vigente Plan General.

1.C.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El desarrollo del PRI ha de llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio entre el promotor del mismo y el Ayuntamiento de Benidorm, en el que se definirá la forma y el tiempo en que el primero ha de cumplir con las cargas correspondientes a la edificabilidad que se pretende materializar.

Asimismo, el desarrollo del PRI se llevará a cabo a través de la solicitud de las correspondientes licencias, acompañadas de los oportunos proyectos, que amparen la ejecución de las obras y la implantación de las actividades comerciales que se pretenden en los plazos previstos en la normativa vigente.

1.D.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

La descripción de la situación del medioambiente y del territorio antes del desarrollo de la actuación prevista no requiere un especial esfuerzo de análisis justificativo, porque es la de un suelo plenamente transformado y totalmente urbanizado, integrado en plena malla urbana del casco central de Benidorm, y totalmente consolidado por la edificación, desde hace muchas décadas, en un entorno sin límite de alturas. Se trata de un medioambiente totalmente urbano, en el que no se plantea la existencia de ningún valor natural de los terrenos sino un uso plenamente urbano, residencial, hotelero, terciario, comercial, turístico y de ocio, de primer nivel, en el que la actuación pretendida tiene perfecto encaje a nivel medioambiental y territorial.

1.E.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO.

El documento al que refiere el presente DIE no plantea ninguna variación en los parámetros estructurales tenidos en cuenta para la aprobación del PGMO, ni en sus criterios territoriales, medioambientales y urbanísticos, por lo que se puede concluir con seguridad que no se afecta en absoluto a la situación del medio ambiente ni a la estrategia territorial existente antes del desarrollo del PRI.

El PRI no altera ninguno de los usos previstos en el Plan General vigente, por lo que no tiene ningún alcance territorial ni medioambiental significativo. La parcela donde se ubica el hotel Flamingo Oasis se encuentra localizada en el citado suelo urbano transformado y consolidado desde hace décadas, por lo que la situación medioambiental existente antes del desarrollo del PRI no va a sufrir ninguna variación.

En definitiva, el Plan de Reforma Interior a que refiere el presente Documento Inicial Estratégico no es susceptible de causar ningún efecto sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio, al estar ubicada la parcela objeto de la actuación, en suelo urbano totalmente urbanizado y consolidado con un alto grado de edificación. Debido al carácter urbano del suelo, ya urbanizado y transformado, no existen características naturales especiales que puedan verse afectadas, ni derivan efectos sobre el patrimonio cultural, y no afecta a ningún ámbito con rango de protección reconocido, ni produce efectos negativos sobre el desarrollo equilibrado de territorio.

1.F.- INCARDINACIÓN EN LA ETCV Y POSIBLE INCIDENCIA SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

El Plan de Reforma Interior que se pretende no incide en absoluto sobre ninguna determinación ni contenido de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), la cual no contiene un nivel de detalle tan específico como el que es objeto del PRI.

La presente actuación, por sus propias características en suelo urbano consolidado, se enmarca plenamente en los objetivos y directrices previstos por la ETCV, en cuanto instrumento que define un modelo territorial de futuro para la Comunitat Valenciana con el máximo consenso entre los agentes sociales que operan en el territorio.

El objeto del PRI no tiene incidencia en los instrumentos de planificación territorial o sectorial, incardinándose su ejecución plenamente en el desarrollo de la ETCV.

2.- CONTENIDO DEL ARTÍCULO 50.2 LOTUP: PROCEDENCIA DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE.

2.A.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EATE.

2.A.1.- Procedimiento simplificado de EATE y su aplicabilidad en este caso.

Los supuestos en que un plan o programa ha de ser objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) mediante el procedimiento legal simplificado vienen determinados en el artículo 46.3 de la LOTUP:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1 del mismo artículo 46 de la LOTUP.

- b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 del artículo 46 de la LOTUP que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que supongan 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 refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de la LOTUP, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del mismo artículo 46 de la misma LOTUP.

En el presente caso estamos ante un PRI cuyo único alcance es el de cuantificar el incremento de superficies destinado a las habitaciones, que ya viene permitida en el PGMO vigente, y establecer las cargas que corresponden a la implantación de ese incremento de superficies, y ello con la finalidad de que se mantenga el equilibrio dotacional existente derivado del mismo PGMO, edificabilidad que no ha podido hasta ahora ser considerada a tales efectos por tratarse de una edificabilidad prevista en el repetido PGMO con carácter potencial, sin alterar ningún elemento de la ordenación previsto en el mismo, por lo que, atendido su alcance, necesariamente ha de someterse al procedimiento legal simplificado de EATE.

En el Anexo VIII de la LOTUP se establecen los criterios para determinar si un plan debe someterse a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento ordinario y, una vez analizados dichos criterios, es claro que el PRI no debe someterse al mismo, sino al procedimiento simplificado, de acuerdo con lo siguiente:

- No altera el actual marco para la autorización de futuros proyectos.
- No implica asignación ni reasignación de ningún recurso.
- No influye en otros planes o programas.
- No tiene incidencia en el modelo territorial vigente en el municipio.
- No supone afección sobre ningún elemento del patrimonio natural o cultural.
- No produce ninguna incidencia en consumo de recursos ni en generación de residuos.
- No produce ningún efecto medioambiental ni territorial y, por tanto, no hay duración, frecuencia, ni irreversibilidad de efectos, ni tienen carácter acumulativo, ni transfronterizo, ni riesgo alguno para la salud humana.
- No implica ningún consumo, explotación ni desarrollo de ningún suelo.
- No genera ninguna afección en el paisaje.

Por tanto, se concluye con claridad que el PRI **que se propone no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente ni sobre el territorio y por tanto debe someterse al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE).**

Consecuentemente, el PRI planteado deberá tramitarse conforme al Capítulo III (Tramitación de los Planes no sujetos al Procedimiento Ordinario de EATE) del Título III (Procedimiento de elaboración y aprobación de Planes y Programas) del Libro I (Planeamiento) de la LOTUP, artículo 57, previa la realización de las actuaciones referidas en los artículos 50 y 51 de la misma LOTUP.

2.A.2.- Trámites del procedimiento simplificado.

De conformidad con los artículos 50 y 51 citados de la LOTUP, deben desarrollarse los siguientes trámites:

- Solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, de conformidad con el artículo 50.1 y 2 de la LOTUP. Al ser en este caso órganos del propio Ayuntamiento (como veremos posteriormente), tanto el promotor, como el ambiental, como el sustantivo, esta "solicitud" se convierte en un trámite interno de iniciativa propia municipal.

- Remisión de la solicitud al órgano ambiental y territorial. En el presente caso resulta ser un órgano del propio Ayuntamiento, que es competente, pues, para la sustanciación de los dos siguientes trámites:

- Examen del documento, mediante comprobación de su corrección formal y material. Requerimiento de subsanación, en su caso.

- Si el órgano ambiental y territorial aprecia que el documento es correcto y adecuado al fin pretendido, consultas a las administraciones públicas afectadas, en su caso, y a personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en la fase previa a la redacción del plan, por plazo de treinta días (artículo 51.1 de la LOTUP y Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal, editada conjuntamente en mayo de 2016 por la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental y la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

- A continuación y según el resultado del trámite de consultas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y/o sustantivo (todos ellos órganos del propio Ayuntamiento, como veremos posteriormente) un documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico (en caso de que entienda que debe continuar la tramitación mediante el procedimiento **ordinario** de EATE) o una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, IATE (en caso de que entienda que la tramitación debe continuar mediante el procedimiento **simplificado**).

Se puede anticipar aquí, como se justifica a lo largo de todo este DIE y de conformidad con su contenido, que procede la emisión de informe ambiental y territorial estratégico, IATE, y por tanto la aplicación del procedimiento simplificado de EATE, sin perjuicio de lo que resulte del trámite de consultas.

- En caso de que efectivamente resulte aplicable el procedimiento simplificado de EATE, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP, emitida la resolución de IATE procederá la redacción del documento completo del PRI, y sometimiento a información pública por plazo de 45 días y consultas a organismos afectados y compañías suministradoras de servicios que puedan resultar afectadas, por el mismo plazo.

- Finalmente, salvo que haya que introducir algún cambio, aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, remisión de copia a la Consellería competente en materia de ordenación del

territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicación del acuerdo de aprobación y de la parte normativa del plan.

2.A.3.- Ayuntamiento como órgano promotor, ambiental-territorial y sustantivo.

El Ayuntamiento de Benidorm es la Administración competente en el presente procedimiento como **órgano promotor** público, de conformidad con lo establecido por el artículo 48.a) de la LOTUP, que establece que lo es el órgano de una Administración pública local que inicie el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa.

También resulta competente el propio Ayuntamiento como **órgano sustantivo**, ya que ostenta las competencias para la aprobación del PRI, por afectar exclusivamente al ámbito territorial municipal y no afectar a ningún elemento de ordenación estructural, según lo determinado en el artículo 48.b) de la LOTUP, en relación con el artículo 44.5 de la misma Ley.

Y también resulta competente el Ayuntamiento como **órgano ambiental y territorial**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48.c.1 de la LOTUP (según redacción introducida por la Ley 10/2015), pues el PRI no afecta a ningún elemento de ordenación estructural.

2.B.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

En el apartado 1.B. de este DIE, al que nos remitimos, se han explicado ya los motivos que justifican la alternativa que satisface el PRI, si bien se resumen a continuación, de conformidad con la exigencia establecida en el artículo 50.2.b de la LOTUP.

Se pretende la efectiva materialización de la edificabilidad destinada al incremento de la superficie de las habitaciones, prevista potencialmente en el vigente Plan General Municipal de Ordenación vigente, lo que supone una mejora de la calidad y la oferta hotelera, sin incidencia territorial ni medioambiental, pues no representa ningún cambio en la ordenación, ni estructural ni pormenorizada, prevista en el PGMO.

2.C.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PRI, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

De lo expuesto hasta aquí se deduce que del PRI a que se refiere este DIE no derivará ningún efecto negativo para el medio ambiente ni para el territorio, por lo que no es necesario implementar ninguna medida para su corrección, ni para su compensación, ni para mitigar ninguna incidencia sobre el cambio climático, pues no se produce tal incidencia en ningún modo.

Sobre este punto nos remitimos a lo expuesto en el apartado 1.E de este mismo DIE (sobre efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio).

En aplicación de la legislación vigente, durante la ejecución de la edificación, el Ayuntamiento garantizará las medidas de prevención y reducción de cualquier efecto negativo sobre el medio, que pueda ser derivado de dicha ejecución.

2.D.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PRI.

Por todos los motivos desarrollados en este DIE, no resulta necesario el seguimiento ambiental del desarrollo de las previsiones del PRI, que no altera ningún parámetro de ordenación material.

Con esto se da por finalizado el Documento Inicial Estratégico (DIE) referido al PRI sobre el que se concluye que procede la tramitación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Benidorm, febrero 2025

EL ARQUITECTO
D. Adolfo Rodríguez López