



Ayuntamiento de Benidorm
REGISTRO TELEMÁTICO

JUSTIFICANTE DE ENTRADA EN REGISTRO

A fecha de jueves 30 octubre 09:04:25 2025 se ha efectuado, telemáticamente, el apunte que sigue en el LIBRO GENERAL DE REGISTRO DE ENTRADA de esta Entidad.

Nº Anotación	Fecha y Hora de Entrada	Fecha y Hora de Presentación
42493 / 2025	30/10/2025 09:04:25	30/10/2025 09:04:25
Solicitante	Documento	Relación
JUAN BAUTISTA GUMBAU BELLMUNT	73381946D	REPRESENTANTE
En representación de	Documento	Relación
EVREN EVALUACION DE RECURSOS NATURAKES SLP	B46449112	REPRESENTADO
Email	Teléfono móvil	
jgumbau@evren.es	963959496	
Asunto	Modalidad	
Remision informe ambiental del PRI hotel Flamingo Oasis	Registro Telemático	

Extracto, Explicación
En relación con el EXP 2805/2024: Se adjunta Informe sobre los posibles efectos sobre el medio ambiente y el territorio

Documentos Aportados

Huella digital	Nombre fichero
46359015BFDB5BBDDFD6D33190DCC4CC25D52FDBC1A135A068223E8DAF3AF6F	1853InformePRIHOTELFLAMINGOv1.pdf

INFORMACIÓN ADICIONAL

En el Ayuntamiento de Benidorm a jueves 30 octubre 09:04:25 2025

Se expide el presente recibo gratuito, en conformidad con lo establecido en el artículo 159 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568 / 1986, de 28 de Noviembre

Información firma

Registro firmado con CERTIFICADO DIGITAL. SUBJECT: C=ES, O=EVREN EVALUACION DE RECURSOS NATURALES SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL, OID.2.5.4.97=VATES-B46449112, CN=73381946D JUAN BAUTISTA GUMBAU (R: B46449112), SURNAME=GUMBAU BELLMUNT, GIVENNAME=JUAN BAUTISTA, SERIALNUMBER=IDCES-73381946D, OID.2.5.4.13=Reg:46030 /Hoja:V-11177 /Tomo:3494 /Folio:21 /Fecha:09/06/2017 /Inscripción:29 ISSUER: CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES NOT BEFORE: Mon Oct 28 16:55:54 CET 2024 NOT AFTER: Wed Oct 28 16:55:54 CET 2026

URL de Verificación: <https://sede.benidorm.org/eAdmin/ValidarDocumento.do> El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación 03501DCC2E76F0728625F524EBD puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.benidorm.org/eAdmin/ValidarDocumento.do>

Ayuntamiento de Benidorm - CSV: 03501DCC2E76F0728625F524EBD

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

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.

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

Octubre 2025. Exp. nº1.853-PRI HOTEL FLAMINGO

Empresa consultora:



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

■ ÍNDICE

■ ÍNDICE	1
1_ INTRODUCCIÓN	2
2_ OBJETO	2
3_ DOCUMENTACIÓN APORTADA	2
4_ INFORMACIÓN TERRITORIAL	2
5_ OBJETO, DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA, PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN	3
5.1 OBJETO	3
5.2 PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA	3
5.3 PLANEAMIENTO APLICABLE	4
5.4 ÁMBITO	4
5.5 ALCANCE	4
5.6 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS	4
6_ FUNDAMENTOS JURÍDICOS POR LOS QUE SE SOMETE AL PLAN Y PROGRAMA A EVALUACIÓN AMBIENTAL	5
7_ JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 47 DEL TRLOTUP	6
8_ ÓRGANO AMBIENTAL	6
9_ JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTICULO 52 DEL TRLOTUP	7
10_ VALORACIÓN DE LOS EFECTOS DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO	8
11_ CONCLUSIONES	14

ABREVIATURAS.

TRLOTUP	Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
LEA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
TRLSRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
PRI	Plan de Reforma interior
PDAA	Programa de desarrollo de actuaciones aisladas
DIE	Documento inicial estratégico
EAE	Evaluación ambiental estratégica.
EATE	Evaluación ambiental y territorial estratégica

1_ INTRODUCCIÓN

La Mercantil FLAMINGO OASIS, con C.I.F. nº B62501739, ha presentado ante el Ayuntamiento de Benidorm solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, por procedimiento simplificado, del plan de reforma interior (PRI) 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.

El Hotel FLAMINGO OASIS se ubica en Av. Dr. Severo Ochoa, 3, 03500 Benidorm, Alicante. La parcela en la que se sitúa el Hotel, objeto del PRI, está situada en suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada “edificación abierta”, Grado 3a, situada en la manzana delimitada por avda. Dr. Severo Ochoa, avda. de Zamora, calle Dr. Santiago Ramón y Cajal y la avda. de Ciudad Real. La parcela tiene referencia catastral 2499403YH5629N0001UI.

2_ OBJETO

El objeto del presente informe es:

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

3_ DOCUMENTACIÓN APORTADA

La Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado para la tramitación del PRI Hotel Flamingo Oasis incluía la siguiente Documentación, que ha sido tenida en consideración para la redacción del presente Informe:

- BORRADOR 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. (Firmado por el autor el 19/06/25)
- 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. (Firmado por el autor el 19/06/25)
- Planos estadio actual
- Planos PRI

4_ INFORMACIÓN TERRITORIAL

La parcela en la que se sitúa el Hotel FLAMINGO OASIS, objeto del PRI, está situada en suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada “edificación abierta”, Grado 3a, situada en la

manzana delimitada por avda. Dr. Severo Ochoa, avda. de Zamora, calle Dr. Santiago Ramón y Cajal y la avda. de Ciudad Real.

La parcela tiene referencia catastral 2499403YH5629N0001UI.

Se trata de una zona de suelo urbanizado y consolidado por la edificación. La parcela se ubica dentro del ámbito ampliado del PATIVEL, muy cerca del límite con el ámbito de conexión del PATIVEL.

Según el PATRICOVA la zona presenta Peligrosidad geomorfológica de inundación (Vaguadas y barrancos de fondo plano).

La zona no afecta a corredores territoriales. La parcela dista más de 500 metros del PORN de Serra Gelada

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

5.1 OBJETO

En la actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación hotelera" permite la legalización del exceso de edificabilidad del Hotel Flamingo Oasis compensando mediante la cesión del suelo dotacional exigida. De este modo el hotel cumplirá con la normativa vigente.

Mediante el presente PRI se determinarán las superficies dotacionales necesarias de cesión para mantener el equilibrio dotacional del ámbito donde se ubica el hotel.

5.2 PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.

El PRI se redacta para dar respuesta al exceso de edificabilidad existente en la actualidad en la parcela del Hotel Flamingo Oasis.

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 edificabilidad actual de la parcela permitida por la normativa vigente se destina a uso hotelero y terciario, mientras el incremento de edificabilidad que propone el PRI se destina en su totalidad a incrementar el tamaño de las habitaciones y de los vestíbulos, zonas de recepción y comedores y a la superficie comercial en planta sótano.

El PRI no incrementa la edificabilidad prevista en el Plan General, únicamente cuantifica la edificabilidad comercial y el incremento del tamaño de las habitaciones que se materializa, y las cargas que le corresponden, manteniendo el índice global del suelo dotacional que resulta del Plan General.

5.3 PLANEAMIENTO APLICABLE

La parcela en la que se sitúa el Flamingo Oasis, objeto del Plan de Reforma Interior, está situada en suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada "edificación abierta", Grado 3a, situada en la manzana delimitada por avda. Dr. Severo Ochoa, avda. de Zamora, calle Dr. Santiago Ramón y Cajal y la avda. de Ciudad Real.

En grado 3 la superficie mínima de la parcela será de 2.000m², el linde frontal tendrá una longitud mínima de 20 m. Separación a los límites del solar de la edificación de 8 m. Se toleran sótanos hasta alcanzar los linderos, excepto el linde frontal, del que dejarán una separación no menor que el de la aérea. La ocupación máxima será del 30%, y la edificabilidad de 0,60m²/m². La Altura es libre.

En nivel "a" se admiten los usos terciarios en planta baja.

Los usos característicos son el residencial y alojamiento temporal.

El PRI también tienen en cuenta:

- Modificación nº 1 del Plan General Ordenación Urbana de Benidorm, de incentivación hotelera y sus interpretaciones y disposiciones transitorias.

5.4 ÁMBITO

El ámbito del planeamiento es la parcela en la cual se ubica el Hotel Flamingo Oasis con una superficie de 11.513,00 m² (Referencia Catastral: 2499403YH5629N0001UI)

5.5 ALCANCE

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.

5.6 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

El DIE estudia dos alternativas que son las siguientes:

ALTERNATIVA 0.- Consiste en no tramitar el Plan de Reforma Interior renunciando a aplicar la Modificación Puntual nº 1 del Plan General. Esta alternativa implica que 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.

ALTERNATIVA 1.- Consiste en tramitar y aprobar el Plan de Reforma Interior, aplicando a la parcela la Modificación Puntual nº 1 del Plan General. Esta alternativa consigue una mejora en la calidad y oferta hotelera en el hotel Flamingo Oasis. El 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.

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

Los planes de reforma interior son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal (Art 14 del TRLOTUP).

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

El Artículo 46 del TRLOTUP regula los planes que están sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica. Los PRI quedan incluidos en el apartado c) del artículo 46.1.

La LEA de aplicación supletoria al caso, en su artículo 6 establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica cumpliendo el PRI las condiciones allí establecidas para ser sometido a evaluación ambiental estratégica.

Así pues, el PRI está sometido al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica por ser un instrumento de Planeamiento urbanísticos (Art 46.1 c) y o en su caso al artículo 46.3 del TRLOTUP

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

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

- a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.
- b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.
- c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

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

En el caso concreto del PRI analizado afecta a una zona de reducida extensión a nivel municipal, por lo que el órgano ambiental deberá decidir, considerando los criterios del anexo VIII del TRLOTUP si se somete al procedimiento ordinario o simplificado.

7_ JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 47 DEL TRLOTUP

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

- a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.
- b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.
- c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.

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

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

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

8_ ÓRGANO AMBIENTAL

De acuerdo con el artículo 49.2 del TRLOTUP:

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

- a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.
- b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.
- c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

En el presente caso se está ante un planeamiento que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada de suelo urbano, por lo que el órgano ambiental es el Ayuntamiento de Benidorm.

9_ JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTICULO 52 DEL TRLOTUP

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

En concreto se aporta un borrador del PRI que consta de memoria informativa, memoria justificativa, Documentación con eficacia normativa (Normas urbanísticas, y fichas de planeamiento y gestión) Y planos de información y ordenación. Se considera que la información presentada cumple con creces lo necesario para un borrador del Plan.

El documento titulado como SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA, como ya se ha dicho formalmente cumple en parte con el contenido establecido para el documento inicial estratégico (DIE) en el artículo 52.1 del TRLOTUP.

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

CONTENIDO MÍNIMO DEL DIE SEGÚN ART 52.1. Y 2 TRLOTUP	DOCUMENTACIÓN PRESENTADA SOLICITUD DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA
Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa	Capítulo 1.A
El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone	Capítulo 1.B
El desarrollo previsible del plan.	Capítulo 1.C
Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado	Capítulo 1.D
Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático	Capítulo 1.E
Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en	Capítulo 1.F

otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.	
Quando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además:	
La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.	Capítulo 2.A
Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.	Capítulo 2.B
Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.	Capítulo 2.C
Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.	Capítulo 2.D

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

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

Al desarrollarse el PRI sobre una parcela de suelo urbano, totalmente consolidada y edificada en la actualidad, no se va a incrementar la superficie de suelo sellado, ni se van a registrar cambios en la fisiografía o capacidad agrícola global de la zona en la que se localizan las instalaciones hoteleras, ni es previsible afección adicional sobre otros factores relacionados con la gea y el suelo.

El "Hotel Flamingo Oasis" se localiza en un suelo urbano consolidado, por lo que la única vegetación que pudiera verse afectada por emisiones de polvo durante la ejecución de los obras derivadas de

la aprobación del PRI es la correspondiente a la especies ornamentales situadas en la parcela del hotel, especies ornamentales situadas en parcelas próximas al hotel y los árboles de alineación en viales circundantes. La vegetación, que puede verse afectada, está formada por especies comerciales, de amplia distribución y escaso interés para la conservación. La experiencia en otras obras similares indica que el efecto sobre esta vegetación no será significativo.

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

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

Al no localizarse ningún elemento del Patrimonio Cultural Valenciano Inventariado, ni Bienes de Interés Cultural ni Bienes de Relevancia Local, ni elementos protegidos por el PGMOU en la parcela afectada ni en las proximidades, se puede concluir que el desarrollo del PRI no afectará significativamente a ningún elemento del patrimonio cultural.

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

Por lo que se refiere al paisaje, el PRI no aumenta alturas, ni volumetría del Hotel, ni tiene previsto modificar su aspecto exterior por lo que no son previsibles nuevos impactos significativos sobre este factor del medio. Las características del planeamiento evaluado y la propia idiosincrasia de la ordenación urbanística (altura libre) de esta zona de Benidorm, se puede considerar que los efectos sobre el paisaje que tendrá su aprobación serán poco significativos, pero de carácter positivo, puesto que se pretende la renovación y modernización de las instalaciones hoteleras, lo que incidirá de manera favorable sobre la escena urbana de la zona.

En cualquier caso, de acuerdo con lo indicado en el Apartado A.3.3. *Documentación técnica necesaria* de la Memoria Justificativa de la Modificación nº1 y en el Artículo 40 del TRLOTUP, el PRI debe incluir entre su Documentación un Estudio de Integración Paisajística (o en su defecto, Estudio de Paisaje), por lo que será en este Documento en el que se justifique que la aprobación del PRI no tendrá efectos negativos sobre el paisaje circundante, y en su caso, se definan las medidas preventivas y/o correctoras necesarias.

Por lo que se refiere los riesgos naturales o inducidos, únicamente se puede apreciar algún efecto sobre la incidencia del riesgo de inundación. En este sentido, el Plan de Acción Territorial sobre Riesgos de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) incluye la parcela afectada en

un área con Peligrosidad geomorfológica de inundación (Vaguadas y barrancos de fondo plano)., tal como se puede ver en la siguiente figura:

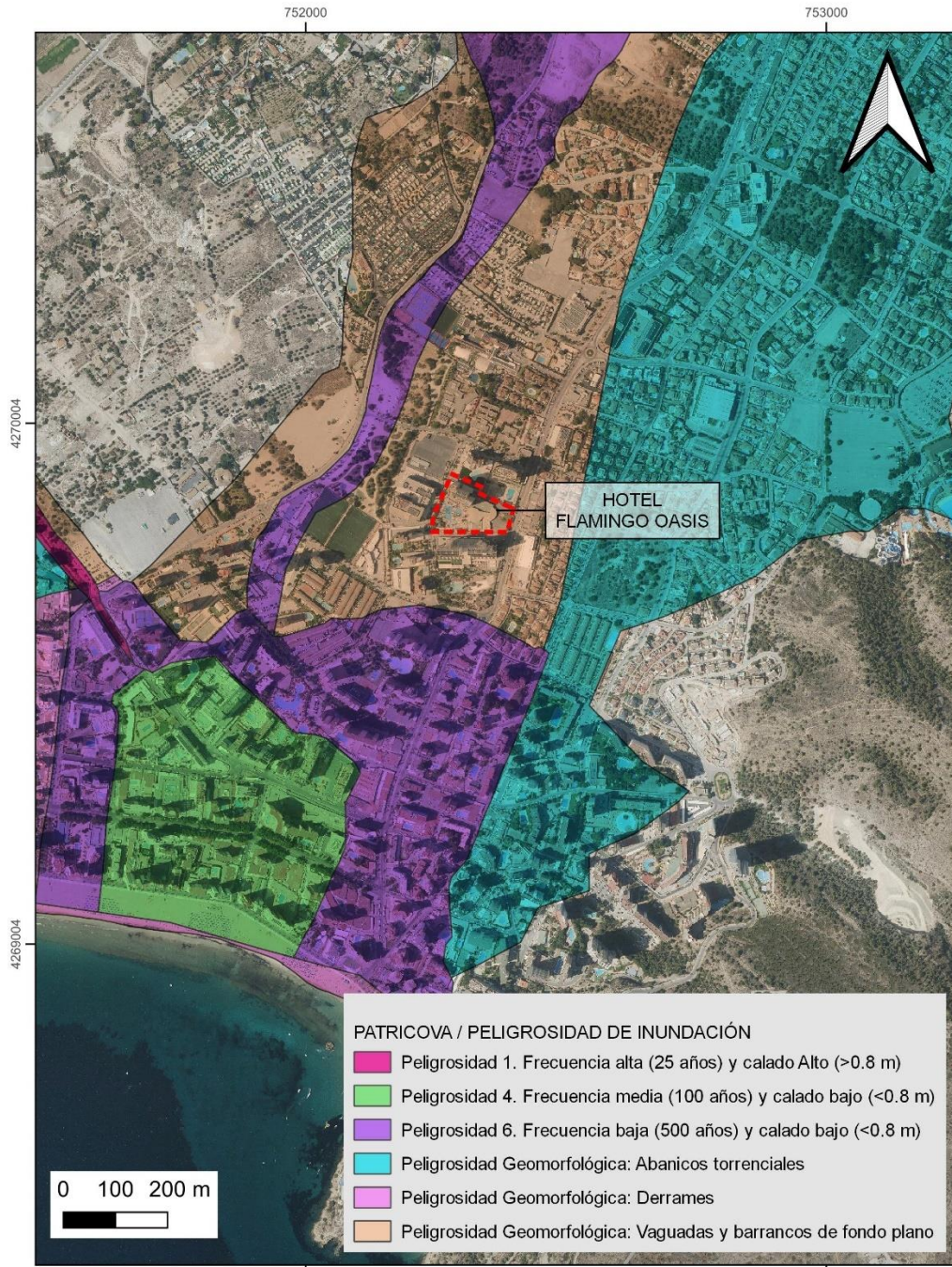


Figura 1: Peligrosidad geomorfológica en la zona del Hotel Flamingo Oasis

Al tratarse de suelo urbano, sería de aplicación lo indicado en el artículo 20 de la Normativa urbanística del PATRICOVA:

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

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

Como consecuencia, se deberá incorporar a las ordenanzas del PRI las previsiones de este artículo del PATRICOVA, en particular las recogidas en el Anexo I de su Normativa Urbanística

Por otro lado la Confederación Hidrográfica del Júcar redactó en mayo de 2011 el Plan director de defensa contra las avenidas en la comarca de la Marina Baja de Alicante (PDAMBA). Este Plan es un estudio a mayor escala y precisión que el PATRICOVA, y que precisa con mayor precisión los niveles de riesgo en el suelo urbano. La cartografía de dicho Plan ha sido incorporada al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, y forma parte de los estudios oficiales y Planes que, de acuerdo con el artículo 10 de la Normativa urbanística del PATRICOVA sirven para determinar la peligrosidad de inundación en cualquier punto de la Comunidad Valenciana.

De acuerdo con esta fuente cartográfica, el calado medio esperable en el perímetro de las edificaciones existentes es menor de 10 cm para el periodo de retorno de 500 años, tal como se recoge en la figura adjunta, por lo que los posibles efectos de la inundación se consideran poco significativos, incluso, como se ve en la figura adjunta, para los eventos de baja recurrencia.



Figura 2: Envolvente de calados máximos en el perímetro de las edificaciones para un periodo de retorno de 500 años (PDAMBA)

En cualquier caso, durante fases posteriores de la tramitación urbanística del PRI, se deberá consultar con el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm respecto a las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza el «Hotel Flamingo Oasis» que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona, definiéndose para ello un área de actuación coherente para, en su caso, establecer en el correspondiente Convenio Urbanístico una obligación de la ejecución a costa de la parcela hotelera de dichas mejoras.

Finalmente, de acuerdo con los Planos de Ordenación del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL), aprobado mediante Decreto 58/2018 de 4 de mayo, la parcela en la que se localiza el hotel dentro del ámbito ampliado del PATIVEL, muy cerca del límite con el ámbito de conexión del PATIVEL, en una zona de suelo urbano en la que se aplica el planeamiento municipal vigente, no estableciendo en su Normativa Urbanística prescripción adicional alguna en este caso.

INFORME SOBRE LOS POSIBLES EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO



Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC270072316DEAE0A4592

Figura 3: Ordenación PATIVEL. Fuente Visor GVA

11_ CONCLUSIONES

Tras la valoración realizada se puede concluir la no existencia de efectos ambientales y territoriales significativos como consecuencia de la aprobación 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

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

1. *Durante la tramitación urbanística del PRI deberá incorporarse a su Documentación integrante un Estudio de Integración Paisajística que desarrolle convenientemente los contenidos del TRLOTUP y en el que se justifique que la aprobación del PRI no tendrá efectos negativos sobre el paisaje circundante, se detalle el proceso de partición pública, y en su caso, se definan las medidas preventivas y/o correctoras necesarias para ello, todo ello de acuerdo con lo indicado en el Apartado A.3.3. Documentación técnica necesaria de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación hotelera" (Actualización Febrero 2015) y en el Artículo 40 del TRLOTUP.*
2. *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*
3. *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*

En Benidorm, a 30 de octubre de 2025

Por EVREN SLP, el Autor del Informe:

Fdo: Juan Bautista Gumbau Bellmunt

Coordinador equipo medioambiente EVREN SLP

ICAV colegiado nº 13482

ICOG colegiado nº 1568

JUAN BAUTISTA GUMBAU BELLMUNT (73381946D) Realizará el registro en representación de: EVREN EVALUACION DE RECURSOS NATURAKES SLP (B46449112)

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre solicitante: JUAN BAUTISTA GUMBAU BELLMUNT
NIF interesado: 73381946D
Nombre representado: EVREN EVALUACION DE RECURSOS NATURAKES SLP
Nif representado: B46449112

SOLICITUD

Breve descripción de lo que solicita: (Máx. 256 caracteres) Remision informe ambiental del PRI hotel Flamingo Oasis

Expone: (Máx. 2000 caracteres)

En relación con el EXP 2805/2024: Se adjunta Informe sobre los posibles efectos sobre el medio ambiente y el territorio del PRI Hotel Flamingo Oasis

Solicita: (Máx. 256 caracteres)

Se tenga por presentada la documentación y se proceda a su tramitación

FICHERO APORTADOS A LA SOLICITUD

1 : 1853InformePRIHOTELFLAMINGOv1.pdf -
46359015BFDB5BBDDFD6D33190DCC4CC25D52FDDBC1A135A068223E8DAF3AF6F

NOTIFICACIONES TELEMÁTICAS

Se le notificará telemáticamente. Se le avisará cuando tenga una notificación nueva en alguna de estas formas de contacto

EMAIL: jumbau@evren.es

MÓVIL: 963959496

MODO: Para todos mis asuntos

He sido informado de que esta Entidad va a tratar y guardar los datos aportados en la instancia y en la documentación que la acompaña para la realización de actuaciones administrativas

Información básica sobre protección de datos

Responsable: Ayuntamiento de Benidorm

Finalidad: Tramitar procedimientos y actuaciones administrativas.

Legitimación: Cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos otorgados a esta Entidad.

Destinatarios: Se cederán datos, en su caso, a otras Administraciones Públicas y a los Encargados del Tratamiento de los Datos. No hay previsión de transferencias a terceros países.

Derechos Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, tal y como se explica en la información adicional.

C=ES,O=EVREN EVALUACION DE RECURSOS NATURALES SOCIEDAD LIMITADA
PROFESIONAL,2.5.4.97=VATES-B46449112,CN=73381946D JUAN BAUTISTA GUMBAU (R: B46449112),SN=GUMBAU
BELLMUNT,givenName=JUAN BAUTISTA,serialNumber=IDCES-73381946D,description=Reg:46030 /Hoja:V-11177
/Tomo:3494 /Folio:21 /Fecha:09/06/2017 /Inscripción:29 |CN=AC Representación,OU=CERES,O=FNMT-RCM,C=ES |FNMT-
RCM |2026-10-28 mié 16:55:54 +0100

Ayuntamiento de Benidorm - <https://sede.benidorm.org/eAdmin> - CSV: 03501IDOC2D95FFCDD26E02FE4597