



Procedimiento:	<b>PLANEAMIENTO Y GESTION.- ARQUITECTURA</b>	
Solicitante:	<b>ADOLFO RODRIGUEZ ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP - B97368948</b>	
Registro de Entrada:	<b>8456 / 2025</b>	Expediente Asociado: <b>8203/ 2025</b>
Actividad:	<b>Procedimiento Simplificado de Evaluación Ambiental Estratégica de PRI Hotel Flamingo Oasis. INICIO Expte. PL-3/2025.</b>	
Referencia Catastral:	2499403YH5629N0001UI	
Tipo expediente:	<b>DIE - PLANEAMIENTO Y GESTION</b>	

Visto el escrito de D. ADOLFO RODRIGUEZ ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP, con NIF B97368948, y con domicilio en VALENCIA (CP: 46004), Conde Salvatierra, 38 Pu: 8, en representación de SAFEHARBOUR ONE SLU, con CIF B62501739 presentado en fecha 2/3/2025, y RE nº 8456/2025, solicitando en el seno del expte. PL-3/2025 el inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del PRI del HOTEL FLAMINGO OASIS ubicado en la Avda. Dr. Severo Ochoa nº 3 de Benidorm, se procede a emitir el siguiente,

## **INFORME TECNICO**

### **1.- Antecedentes de hecho.**

**Primero.-** En fecha 2 de marzo de 2025, RE 8456/2025, se presenta solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica por el Procedimiento Simplificado para tramitar PRI del Hotel Flamingo Oasis para la aplicación de la 2ª Actualización de la Modificación Nº 1 del PGOU de Benidorm - Incentivación de uso Hotelero.

Se completa el expte. por aportación documental efectuada mediante RE 24681/2025, RE 42255/2025 y RE 17086/2026, de fechas 19 de junio de 2025, 28 de octubre de 2025 y 21 de abril de 2026, respectivamente.

**Segundo.-** La solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica del presente expte. de SAFEHARBOUR ONE SLU, se insta como tramitación ambiental simplificada en aplicación de la actualización de la Modificación Puntual del Plan General Nº 1 "Incentivación Hotelera" del PGOU de Benidorm (MP Nº 22) y la Interpretación Nº 8 para la aplicación del Decreto 10/2021 de 22 de enero, de alojamiento turístico en sustitución del Decreto 75/2015 regulador de establecimientos hoteleros, elevando la categoría de la instalación a 4\* estrellas superior. Ante lo cual, amplía las habitaciones hasta 12,50 m2 útiles por habitación como mínimo exigido por la normativa de aplicación.

**Tercero.-** Existe incremento de edificabilidad, según se desprende del documento aportado por los interesados, siendo necesario el equilibrio dotacional en los términos normativos vigentes en el ámbito Nº 2 (MP Nº 1), en los términos del art. 63.3 del TRLOTUP en concordancia con su Anexo IV.IV.8.



**Cuarto.-** La referencia catastral del bien inmueble que nos ocupa es la siguiente, 2499403YH5629N0001UI, Anejo I. La superficie catastral de la citada parcela es de 11.513 m<sup>2</sup>.

## 2.- Considerandos.

**Primero.-** La 2ª actualización de la Modificación Puntual del Plan General N° 1 “Incentivación Hotelera” del PGOU de Benidorm (MP N° 22) y la Interpretación N° 8 para la aplicación del Decreto 10/2021 de 22 de enero, de alojamiento turístico en sustitución del Decreto 75/2015 regulador de establecimientos hoteleros son de aplicación al caso que nos ocupa.

**Segundo.-** El artículo 35.1.i) del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell por el que se refunde la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP) establece concretamente que son determinaciones de la ordenación pormenorizada “[...] *La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.*”

El caso que nos ocupa se encuadra en operaciones de renovación urbana en el medio urbano en los términos recogidos en el art. 2.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana manteniendo carácter integrado, articulando medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria. Llevando aparejado medidas compensatorias incrementando los estándares dotacionales pertinentes en aras del mantenimiento de índice dotacional del ámbito establecido en la normativa de aplicación.

**Tercero.-** El órgano ambiental y territorial competente para el PRI del Hotel Flamingo Oasis, es el municipal en los términos del art.49.2.a) del TRLOTUP por cuanto el PRI que nos ocupa afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el citado texto normativo.

Asimismo, según se desprende del art. 44.6 del TRLOTUP “*Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores. Asimismo, los ayuntamientos serán competentes para informar los instrumentos de paisaje cuando estos acompañen a planes o proyectos sobre los que les corresponda su aprobación.*”

**Cuarto.-** El artículo 40.2 y 3 del TRLOTUP establece la regulación de aplicación a los planes de reforma interior recogiendo entre otras cuestiones el ámbito y la documentación con la que ha de contar, siendo los siguientes,

a) *Documentos sin eficacia normativa:*



- 1.º Memoria informativa y justificativa.
- 2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.
- 3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.
- 4.º Inventario de edificaciones existentes.
- 5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

*b) Documentos con eficacia normativa:*


- 1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.
- 2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.
- 3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.”

De los diferentes registros efectuados en el seno del expte., se significa que los documentos que se tramitan son las últimas versiones presentadas de cada uno de ellos, siendo los siguientes,

- Documento Inicial Estratégico, RE 24681-2025.
- Borrador del Plan de Reforma Interior incl. anexos, RE 42255/2025.
- Estudio de Integración Paisajística, RE 17086/2026.
- Planos actuales del Hotel Flamingo, RE 24681/2025.
- Planos del PRI, RE 24681/2025.

**Quinto.-** Según se desprende del Anexo 3 relativos a Magnitudes Hoteles Existentes y Cesión del Retranqueo de la 2ª Actualización de la MP N° 1, ficha nº 54, para el Hotel Flamingo Oasis se establece una cesión por superficie de retranqueo a calle de 2m que asciende a 326,49 m2. De los cuales únicamente se propone en el documento técnico aportado, a la cesión de 94,50 m2s en todo el frente la Avda. Dr. Severo Ochoa, por imposibilidad material, tal y como se desprende de la justificación efectuada por los técnicos redactores.



Nº 54		
CATEGORIA	4 ESTR.	EMPLAZAMIENTO 
DENOMINACIÓN	Fleming Oasis	
DIRECCIÓN	Avda. Dr. Severo Ochoa, 3	
AE- grado	3a	
VU- grado		
>1000		
>2000		
>3000		
>4000		
>5000	11453,8	
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	326,49	
% DE SUP. DE PARCELA	2,85	
RETRAN-FRONTAL	>8,00 m	
REF CATASTRAL		

Ante lo cual, pese a que existe imposibilidad actual de cesión en la C/Santiago Ramón y Cajal, es conveniente que, en su caso, el convenio urbanístico a efectuar incorpore una cláusula de regularización en fecha de demolición total y nueva construcción que permita la cesión íntegra en suelo, subsuelo y vuelo a la citada vía por los 231,99 m2 pendientes de cesión. Siendo en ese momento, en su caso, en el que se compense por parte del Ayuntamiento a los interesados lo aquí abonado por los 231,99 m2 en esta tramitación.

La cesión de la franja de dos metros del retranqueo propuesto de 94,50 m2s, además abre la vía de solución a la problemática de los cerramientos ilegales, permitiendo también un incremento de la red viaria, que implica una mejora de las condiciones ambientales en el caso de ser superficies ajardinadas, la imagen urbana y solventar las posibles necesidades de aparcamientos y de espacios dedicados a la circulación rodada.

**Sexto.-** No se procede a la aportación del borrador de Convenio, ante lo cual tras la tramitación de inicio de evaluación ambiental procederá su presentación y tramitación en la fase urbanística con todas las garantías pertinentes establecidas en la normativa de aplicación.

**Séptimo.-** Obra en el expte. informe de asistencia técnica D. Julio Turmo de Padura de fecha marzo de 2026, RE 12430/2026.

El mismo analiza el balance fiscal de los últimos 35 años (1998-2023) concluyendo que el incremento de viviendas y habitantes equivalentes (912 habitantes) por la tramitación y aprobación del PRI es mínimo, (1,221 % de población), siendo sostenible la actuación en el tiempo, acumulado a los PRIs aprobados o en tramitación, por lo que la incidencia en el Balance Fiscal Municipal es muy poca, existiendo viabilidad económica y, los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización e inversiones municipales son escasos, por lo que se concluye su sostenibilidad económica.



Del citado informe, se desprende por una parte la importancia de la cesión prevista en la 2ª actualización de la MP Nº 1, y por otra, la monetarización propuesta respecto al ámbito superficial no cedido del documento del borrador del PRI de 231,99 m<sup>2</sup>.

**Octavo.-** El ámbito del PRI es la propia parcela, respecto a la consideración del establecimiento de la nueva edificabilidad destinada al incremento de tamaño de las habitaciones y espacios comunes, que requiere el equilibrio dotacional ante lo cual se precisa el cálculo del ámbito nº 3 para la comprobación del cálculo del estándar dotacional existente que debe de mantenerse.

El art. 67.3 del TRLOTUP establece que *“Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.*

*No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.*

*A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.”*

Ante lo cual, dado que se solicita una ampliación de 4.849,80 m<sup>2</sup> en aumento del tamaño de las habitaciones, de 2.947,85 m<sup>2</sup> de no habitación y 495,01 m<sup>2</sup> en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna, ello se traduce en excesos computables a efectos de cesión de suelo dotacional a un total de 8.292,66 m<sup>2</sup> útiles a añadir al aprovechamiento urbanístico nominal de la parcela, incrementando en 35 el número de habitaciones.

En su virtud, el equilibrio dotacional, al estar situado en el Polígono 3 (ISD= 2,740630) supone un incremento de **14.648,15 m<sup>2</sup>s dotacional**, implicando la necesidad de cesión de la franja de 2 m en parcela y, respecto al resto, proceder a su monetarización.

Suelo de cesión a monetarizar PRI = **14.648,15 m<sup>2</sup>s**, lo que se traduce en el valor económico de 5.045.862,61 €, que compensado con 94,50 m<sup>2</sup>s de franja parcial propuesta (suelo, subsuelo y vuelo únicamente del frente de la C/Severo Ochoa), asciende a **4.010.648,07 € (1)**

Incremento por PRI = 5.344,81 m<sup>2</sup> útiles.

10% de incremento por PRI = 534,48 m<sup>2</sup> útiles, lo que se traduce en el valor económico de **252.764,38 € (2)**.

Todo ello en los términos establecidos en los términos del informe de asistencia técnica anteriormente indicado.



Por tanto, la carga económica total a contemplar en el instrumento de planeamiento y el Convenio Urbanístico que se concretará en fase de gestión urbanística, ascenderán al menos a (1+2) **4.263.412,45 €**. No obstante, en su caso, cabría incorporación de cláusula de cesión total de franja de 2 m en caso de demolición y nueva licencia a futuro.

**Noveno.** - El DIE recoge los extremos establecidos en el Anexo VII del TRLOTUP. Concretamente el contenido del documento inicial estratégico mínimo, en los términos de lo establecido en el art. 52 del citado texto, es el siguiente,

*“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.*

*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.”*

De ello se desprende que el Documento Inicial Estratégico aportado justifica los aspectos requeridos a los efectos del inicio de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada pertinente del PRI justificando los siguientes extremos,

*“a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.* Mejora la planta y la calidad hotelera existente en el municipio de Benidorm en los términos recogidos en la 2ª actualización de la MP nº 1 del PGMO, garantizando el equilibrio dotacional existente en el ámbito en el que se ubica.

*b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.* El alcance del presente PRI es municipal dado que se pretende dotar de mayor y mejor calidad hotelera al municipio, se ubica en parcela sita en suelo urbano consolidado y, cuenta con un alto grado de consolidación en su entorno, garantizando el cumplimiento de los parámetros urbanísticos vigentes en el PGMO de 1990 de aplicación a la parcela que nos ocupa.

*c) El desarrollo previsible del plan.* El desarrollo requerirá la necesaria suscripción de un convenio entre el promotor y el Excmo. Ayuntamiento de Benidorm que garantice la cesión pertinente que garantice el equilibrio dotacional. Asimismo, tras la aprobación del instrumento urbanístico-ambiental, se requerirá tramitar las pertinentes licencias y autorizaciones administrativas para la ejecución de obras y la implantación de actividades pertinentes.

*d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.* Nos encontramos ante un suelo urbano consolidado totalmente por la urbanización y la edificación, no contando con límite de altura de la edificación en el que, según se desprende del documento inicial estratégico, la actuación que nos ocupa encaja a nivel medioambiental, urbanístico y territorial.

*e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.* Del presente instrumento de planeamiento y, concretamente del DIE, se desprende la inexistencia de



variación de los criterios territoriales, medioambientales y urbanísticos existentes, por lo que no se altera en principio lo establecido en el PGMO vigente.

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 PRI no incide en la determinación establecida en la ETCV y se encuentra alineado dentro de las Directrices siguientes: D3 (objetivos 1, 6, 10, 23), D12, D20, D26, D36, D61 y D64.

Y a lo establecido en el art. 52.2 del citado texto,

a) *La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.* Se trata de un suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación, por lo que del alcance del PRI reflejado en la documentación obrante en el expte y según su contenido, en aplicación del Anexo VIII del TRLOTUP, procede la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

b) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.* Se procede a justificar en el documento técnico que la alternativa factible que permite el incremento de la calidad y mejora de la planta hotelera es la opción escogida, dado que la otra posibilidad sería el no acogerse a la 2ª actualización de la MP nº 1, lo que implicaría no mejorar la calidad de la planta hotelera de Benidorm.

c) *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.* Considerando que la tramitación del presente PRI no implica ningún efecto negativo en el medio ambiente ni para el territorio, no se prevé ninguna medida a implementar, más allá que la establecida en cumplimiento del PATRICOVA que se abarca en el apartado siguiente.

d) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.* Respecto a cualquier autorización y/o licencia posterior ambiental o de obras, se deberá de reflejar lo establecido en el art. 20 y Anexo I del PATRICOVA, la aplicación del CTE e implementación de Directivas de aplicación de toda índole.

**Décimo.-** En relación a los Anexos VII y VIII del TRLOTUP,

- a) No es un plan que implique un marco diferente al objeto que se pretende.
- b) No es un Plan que influya en otros planes.
- c) Promueve el desarrollo sostenible al aumentar las dotaciones públicas.
- d) Es modificación no estructural.
- e) No tendrá repercusión sobre aspectos medioambientales en su aplicación.
- f) Las características medioambientales de la zona de ordenación no se verán alteradas, siendo irrelevante su impacto respecto al cambio climático en su vigencia.
- g) No tendrá implicación alguna sobre espacios protegidos o especies protegidas.
- h) Se da cumplimiento a los objetivos de las normas medioambientales, recogidos en la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y RDLg 7/2015 y demás normativa vigente.



- i) Son irrelevantes los efectos sobre medio ambiente, modelo territorial y biodiversidad, factores climáticos si bien son positivos en relación a la población, fauna, flora, tierra, agua, aire, salud humana, bienes materiales, patrimonio cultural y seguridad.
- j) No tiene incidencia en la actuación en el modelo territorial y sobre las determinaciones específicas para la zona en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.
- k) Las medidas previstas previenen, reducen y en la medida de lo posible compensan cualquier efecto negativo en el medio ambiente y en el territorio.
- l) Los motivos de la selección se encuentran justificados en el Documento Inicial Estratégico.
- m) Se trata de PRI en aplicación del PGM0 vigente, por lo que es susceptible de informe cuatrienal en los términos establecidos en el TRLOTUP.

**Undécimo.-** Procede la consulta al menos a las siguientes administraciones, además de a las pertinentes empresas suministradoras de servicios y telecomunicaciones,

- Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante.
- CHJ.
- Servicio de Ordenación del Territorio. PATRICOVA.
- EPSAR.
- Consorcio de Abastecimiento de Aguas.
- DG Cambio Climático.

A las empresas suministradoras de servicios y telecomunicaciones,

- AQUAMBIENTE SERVICIOS PARA EL SECTOR DEL AGUA, SAU.
- NATURGY IBERIA, S.A.
- HIDRAQUA, S.A.
- I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, SAU.
- RED ELECTRICA DE ESPAÑA, S.A.
- SOCIEDAD IBÉRICA DE CONSTRUCCIONES ELÉCTRICAS, SA.
- ORANGE SPAGNE, S.A.
- XFERA MOVILES, S.A.
- TELEFONICA, S.A.
- VODAFONE ESPAÑA, SAU.

Así como a público interesado al Consejo Municipal de Medio Ambiente.

**Duodécimo.-** Obra en el expte. Informe sobre los posibles efectos sobre el medio ambiente y el territorio de la asistencia ambiental de Febrero de 2026, RE 8033/2026, del cual se desprende que el ámbito del PRI se encuentra en cuanto al riesgo de inundabilidad, en un área de *“riesgo por inundación de peligrosidad geomorfológica:abanicos torrenciales (y una pequeña superficie de vaguadas y barrancos de fondo plano).”* Siendo de aplicación lo establecido en el art. 20 de la Normativa Urbanística de PATRICOVA y la necesidad de incorporar en las Ordenanzas del PRI las previsiones de su Anexo I.

En su virtud, se concluye la propuesta de la Asistencia Técnica Municipal indica que *“en fases posteriores de la de tramitación del PRI se tenga en consideración lo siguiente:*



1. *Se deberá incluir en la Normativa Urbanística del PRI las previsiones del artículo 20 del PATRICOVA, en particular las condiciones de adecuación de las edificaciones en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6 recogidas en el Anexo I de su Normativa Urbanística*
2. *Durante la tramitación urbanística del PRI se estudiará por el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza la parcela afectada que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona, definiéndose para ello un área de actuación coherente para, en su caso, establecer en el correspondiente Convenio Urbanístico una cláusula que recoja la obligación de la ejecución a costa de la parcela hotelera de dichas mejoras.”*

Cuestiones que se deberán incorporar en la documentación técnica durante la tramitación del PRI y sobre las cuales deberá informar el área de Ingeniería.

En su virtud, el artículo 20 del Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana establece que *“Los Ayuntamientos, en el suelo urbano [...] 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.”*

En ese sentido, el Anexo I establece las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización siguientes,

#### ***“A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.***

*1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:*

*a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.*

*b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.*

*c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.*

*2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.”*

Asimismo, la parcela se encuentra en el ámbito ampliado del Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde del Litoral (PATIVEL) por lo que procede aportar un plano georreferenciado de lo proyectado durante la tramitación urbanística del PRI.

### **3.- Conclusiones.**

Por todo lo anteriormente indicado cabe concluir que el expte. se tramita, en los términos establecidos en el TRLOTUP y en su Título II, Capítulo III, Sección 3ª “Plan de Ordenación Pormenorizada”, en aplicación de los artículos 36.4, 40, 67 y anexo IV del



TRLOTUP. Nos encontramos ante un planeamiento de desarrollo del Plan General (plan de reforma interior) donde los particulares están facultados para instar su incoación. Ante lo cual, debe de exponerse al público en los términos expuestos en el art. 53.1 del TRLOTUP por un período mínimo de 30 días hábiles, debiendo suspenderse en el ámbito del PRI el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación de terrenos, demolición y edificación, donde solo pueden otorgarse licencias para actuaciones compatibles con la nueva ordenación en los términos establecidos en los artículos 68 y 69 del TRLOTUP. Siendo competente, al tratarse de cambio en el diseño de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, el propio Ayuntamiento para su aprobación en los términos del art. 44.6 del TRLOTUP.

En siguientes fases de la tramitación procederá, la emisión de informe de arquitectura e ingeniería, la suscripción de convenio urbanístico y la necesaria concreción económica en el instrumento de planeamiento que garantice la total cesión a efectuar en parcela y el reflejo del equilibrio del ámbito en el que se ubica en los términos de la normativa de aplicación, de tal forma que se garantice la cuantía económica recogida en el Documento Técnico del a Asistencia Técnica anteriormente indicado.

Por ello, se propone elevar a la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas Municipal el inicio del expte. de Evaluación Ambiental Estratégica, Simplificada según el art. 53 y concordantes del TRLOTUP, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de esa Ley, ante lo cual procede someter a información pública y efectuar consulta a las administraciones públicas afectadas y empresas suministradoras y público interesado, debiendo significar que en fases posteriores se deberá de incorporar las conclusiones del informe de Asistencia Técnica Ambiental anteriormente recogidas y sobre las cuales se deberá pronunciar el Dpto. de Ingeniería.

Es cuanto he de informar a los efectos pertinentes según mi leal saber y entender, salvo mejor criterio fundado en Derecho. No obstante la superioridad acordará lo que estime pertinente.

En Benidorm, en fecha indicada al margen.  
La Arquitecto Municipal – Planeamiento y Gestión, Cristina Sax Seva.  
(Documento fechado y firmado electrónicamente)



### Anejo I. Consulta gráfica y descriptiva de la base de datos catastral.



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2499403YH5629N0001U1

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
AV DR SEVERO OCHOA 3 FLAMINGO OASIS  
03503 BENIDORM (ALICANTE)

Clase: URBANO  
Uso principal: Ocio,Hostelería  
Superficie construida: 41.092 m2  
Año construcción: 2001

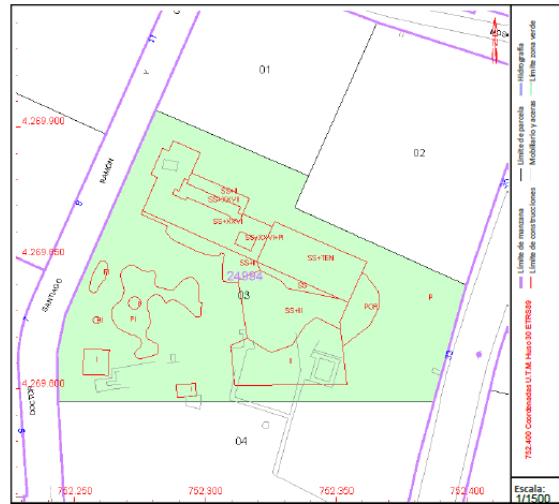
#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	1/-1/01	1.048
ALMACEN	1/-1/02	2.478
DEPORTIVO	1/S/M/01	73
HOTELERO	1/S/M/02	3.966
APARCAMIENTO	1/S/M/03	1.278
HOTELERO	1/00/01	2.940
COMERCIO	1/00/02	60
DEPORTIVO	1/00/03	694
DEPORTIVO	1/01/02	1.381
HOTELERO	1/01/03	1.033
HOTELERO	1/02/01	1.033
HOTELERO	1/03/01	1.033
HOTELERO	1/04/01	1.033
HOTELERO	1/05/01	1.033
HOTELERO	1/06/01	1.033
HOTELERO	1/07/01	1.033
HOTELERO	1/08/01	1.033
HOTELERO	1/09/01	1.033
HOTELERO	1/10/01	1.033
HOTELERO	1/11/01	1.033
HOTELERO	1/12/01	1.033
HOTELERO	1/13/01	1.033
HOTELERO	1/15/01	1.033
HOTELERO	1/16/01	1.033
HOTELERO	1/17/01	1.033
HOTELERO	1/18/01	1.033
HOTELERO	1/19/01	1.033
HOTELERO	1/20/01	1.033
HOTELERO	1/21/01	1.033
HOTELERO	1/22/01	1.033

Continúa en páginas siguientes

#### PARCELA

Superficie gráfica: 11.513 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 20 de Marzo de 2026

Ayuntamiento de Benidorm - https://sede.benidorm.org/eAdmin - CSV: 03501IDOC2129BE95FAC1E5F4AB2



**Anejo II. PGMO 1990.**

**Plano nº 2 – 18.**



Ayuntamiento de Benidorm - <https://sede.benidorm.org/eAdmin> - CSV: 03501IDOC2129BE95FAC1E5F4AB2