



INFORME JURIDICO

EXPEDIENTE Nº	8203/2025
PERSONA INTERESADA	D. FRANCISCO JAVIER ARÚS CASTILLO EN REP. "FLAMINGO OASIS, S.L.U."
ASUNTO	Inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior del Hotel "FLAMINGO OASIS" sito en Avenida Doctor Severo Ochoa nº 3.
Ref. 2	PL-03/2025

Vista la solicitud presentada el 02-03-2025/RGE 8456/2025 por la mercantil "FLAMINGO OASIS, S.L.U." representada por D. Francisco Javier Arús Castillo, en su calidad de administrador único de la sociedad, con CIF B62501739, en solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Plan de Reforma Interior del Hotel "FLAMINGO OASIS" sito en la Avenida del Doctor Severo Ochoa nº 3, encartado en el expediente de Planeamiento y Gestión: EATE Nº 8203/2025, la Técnico que suscribe informa:

La documentación presentada por el promotor es comprensiva de los siguientes documentos e informes:

- Documento Inicial Estratégico. Junio 2025 (RGE nº 24681/2026 19-06-2025)
- Borrador del Plan de Reforma Interior. Octubre 2025 (RGE nº 42255 28-10-2025)
- Informe Asistencia Técnica Informe Sostenibilidad y Viabilidad Económica. Marzo 2026 (RGE nº 12430/2026)
- Estudio de Integración Paisajística. Abril 2026 (RGE nº 17083 21-04-2026)
- Informe Asistencia Técnica Medio Ambiente. Octubre 2025 (RGE nº 42493/2025 30-10-2025).
- Informe del Departamento de Topografía y Cartografía de 14-04-2025.
- Informe del Arquitecta Municipal de 28-04-2026.

Normativa aplicable:

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

Dicha directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante el Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje –TRLOTUP-, (artículo 45 y sig).

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



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

Objeto y justificación de PRI:

Se redacta el documento a iniciativa de la mercantil FLAMINGO OASIS, S.L.U. representada por D. Francisco Javier Arús Castillo en calidad de administrador único de la sociedad, según Escritura de Protocolización de Acuerdos Sociales (cambio de denominación) otorgada por el Notario D. Antonio Morenes Giles el 30-04-2019 al número 1729 de su protocolo, presentada en instancia de 26-03-2026/RGE nº 13225/2026, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que regula la representación de los interesados.

Conforme a la Memoria presentada por FLAMINGO OASIS, S.L.U. (RGE nº 42255 28-10-2025) el objeto del PRI es la aplicación al Hotel "Flamingo Oasis" sito en la manzana entre las Avenidas Doctor Severo Ocha, Zamora, Calle Doctor Santiago Ramón y Cajal y Avenida Ciudad Real, la *Modificación Puntual del Plan General Nº 1 Incentivación Hotelera, 2ª Actualización-2016* (BOP nº 170 de 05-09-2017) y la *Modificación Puntual Nº 22 del Plan General, 2ª actualización Art. 112 "Comercio" NNUU* (BOP Nº 184 de 27-09-2021), a fin de elevar la categoría del hotel a cuatro estrellas superior, ampliando la superficie de las habitaciones con una edificabilidad adicional que se detalla en el informe de la Arquitecta Municipal (página 5), sin que compute a efectos de edificabilidad, pero con la necesidad de incorporar las medidas compensatorias precisas para mantener el estándar legal global del suelo dotacional que resulta del Plan General, equilibrio dotacional delimitado en la M.P. Nº 1, mediante áreas virtuales, en este caso el "Área Virtual nº 3".

El ámbito del planeamiento es la parcela en la cual se ubica el Hotel "Flamingo Oasis" con una superficie total según catastro de 11.513 m² y con Referencia Catastral: 2499403YH5629N0001UI.

Iniciado el procedimiento por el Ayuntamiento como órgano promotor y sustantivo (ordenación pormenorizada), se ha comprobado que el expediente está compuesto, de conformidad con lo regulado en el artículo 52.1 del TRLOTUP, de un borrador del plan (Plan de Reforma Interior), de un documento sobre el que versará la posterior consulta y que constituye pieza esencial de la evaluación ambiental previa, revistiendo la modalidad de Documento Inicial Estratégico, que contiene contenido valorativo ambiental, en este caso por el procedimiento simplificado, y un Estudio de Integración Paisajística de conformidad con el artículo 6.4.b) y Anexo II del TRLOTUP. La documentación se fecha Junio 2025 (RGE nº 24681/2026 19-06-2025) y Octubre 2025 (RGE nº 42255 28-10-2025), respectivamente.

Procedimiento:

I.- El expediente iniciado por el interesado en instancia de 25-03-2025/RGE 8456/2025, queda completado con la documentación preceptiva subsanada a la vista de los informes técnicos y jurídicos emitidos, fechada Junio 2025 (DIE) y Octubre 2025 (PRI) presentada mediante instancias de 19-06-2025/RGE nº 24681/2026 y 28-10-2025/RGE nº 42255, respectivamente.,



para su tramitación reglamentaria. Se completa definitivamente la documentación para el inicio de la evaluación ambiental mediante la presentación del Estudio de Integración Paisajística (documentación técnica necesaria conforme al apartado A.3.3., subapartado 2 de la M.P. Nº 1 (pag. 18), mediante instancia de 21-04-2026/RGE 17083).

II.- Se han emitido los informes técnicos preceptivos por el Departamento de Topografía y Cartografía de 14-04-2025, por la Asistencia Técnica en aplicación del contrato de servicio para la realización de informes de Memorias de Sostenibilidad y Viabilidad Económica de instrumentos de planeamiento, informe fechado Marzo 2026; por la Asistencia Técnica sobre posibles efectos sobre el Medio Ambiente y el Territorio, fechado Octubre 2025, y finalmente por la Arquitecta Municipal de fecha 28-04-2026.

III.- La Arquitecta Municipal contempla en su informe de 28-04-2026 (pag. 5), el importe económico de la carga total a abonar derivada del incremento de edificabilidad para alcanzar el equilibrio dotacional, mediante la fórmula mixta de cesión de suelo y cesión monetarizada, conforme al apartado A.2.7. de la M.P. Nº 1, que regula la forma de hacer efectivas las cesiones dotaciones exigidas (pág. 10).

IV.- No consta la cesión total de la banda de dos metros de retranqueos a calle que le corresponde al HOTEL FLAMINGO OASIS (FICHA Nº 54 de la M.P. Nº 1, pág. 57), por el total de 326,49 m². En el PRI se propone la cesión de la banda de 2 metros de retranqueo que recae a la Calle Doctor Severo Ocha, con una superficie de 94,50 m², mediante su cesión completa (subsuelo, suelo y vuelo) con los efectos del coeficiente fijado en el apartado A.3.9. de la M.P. Nº 1 (pag. 21). No consta la cesión anticipada de suelo dotacional, y por lo tanto no es de aplicación la incentivación de mejora de valor unitario de suelo (1,25). En el Convenio Urbanístico y en el Acta de Cesión que acompañe al PRI en la fase urbanística, se incorporarán los extremos indicados en este informe para su tramitación reglamentaria.

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

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

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

¹ La Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo constituida por Decretos del Alcalde Nº 4329/2025 de 23-09-2025 y Nº 4396 de 26-09-2025, y Nº 1407/2026 de 01-04-2026, dónde se regula las atribuciones, composición y funcionamiento de la misma.



Informe ambiental Asistencia Técnica Ambiental:

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

A tal fin obra en el expediente informe fechado Octubre 2025 presentado en instancia de 30-10-2025/RGE 42493/2025, en el que concluye la no existencia de efectos ambientales y territoriales significativos como consecuencia de la aprobación del PRI. Proponiendo para fases posteriores (urbanística) de la tramitación del PRI se tenga en consideración lo siguiente:

1. (...)
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."*

Consultas:

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

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

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

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

1. El órgano ambiental someterá el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas, durante un plazo de treinta días hábiles desde la recepción. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el



pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, se aplicará lo dispuesto en el artículo 19.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. (...)

En el presente procedimiento la Arquitecta Municipal en su informe de 28-04-2026 (aparatado "Undécimo") establece que las procede consulta a las siguientes administraciones públicas y empresas suministradoras de servicios:

Administraciones Públicas:

- 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.

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

Conclusión:

Vistos los informes técnicos municipales emitidos por el Departamento de Topografía y Cartografía de fecha 14 de abril de 2025, por la Arquitecta Municipal de 28-04-2026, y los emitidos por las asistencias técnicas, considerando que el documento formulado cumple las previsiones legales referidas en este informe, la Técnico que suscribe propone que procede incluir expediente Nº 8203/2025 en el orden del día de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal, y que por el órgano ambiental se acuerde y se refleje en el Acta los siguientes extremos:



PRIMERO: Iniciar la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento SIMPLIFICADO el Documento Inicial Estratégico, el borrador del Plan de Reforma Interior del Hotel Hotel "FLAMINGO OASIS" sito en la manzana entre las Avenidas Doctor Severo Ocha, Zamora, Calle Doctor Santiago Ramón y Cajal y Avenida Ciudad Real,, formulado por la mercantil FLAMINGO OASIS, S.L.U., al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente (Anexo VIII TRLOTUP).

SEGUNDO: Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal de 28-04-2026, el borrador del plan y el documento inicial estratégico se someterá a trámite de consultas de las administraciones públicas afectadas y empresas suministradoras o personas interesadas siguientes, -así como las que puedan indicarse por los técnicos asistentes *in voce*, en su caso-, durante el plazo de treinta días hábiles desde la recepción, de conformidad y con los efectos del artículo 53.1 del TRLOTUP:

Administraciones Públicas:

- 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."

TERCERO: Dar traslado a la mercantil promotora FLAMINGO OASIS, S.L.U. de los informes emitidos por los técnicos municipales y por las asistencias técnicas municipales.

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

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

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