

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 145 páginas, forma parte de la VERSIÓN FINAL Y ESPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DEL PLAN PARCIAL 1/1 "ENSANCHE DE LEVANTE", DICIEMBRE 2021, aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 30 de diciembre de 2021

Benidorm, a 24 de enero de 2022

LA SECRETARÍA P.D.



PLAN GENERAL DE BENIDORM SECTOR PP 1/1 ENSANCHE LEVANTE

PLAN PARCIAL

Anexo nº 7 Memoria de Viabilidad Económica



AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR PP 1/1



INDICE

CONSIDERACIÓN PREVIA.....	3
1 CONTEXTO LEGAL.....	4
2 METODOLOGÍA.	6
2.1 Objeto del informe	6
2.2 Antecedentes administrativos.....	7
2.3 El estudio de mercado.....	8
3 ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	9
3.1 Suelo susceptible de ser urbanizado: edificabilidad y aprovechamiento urbanístico	9
3.2 Los costes de producción.....	10
3.2.1 Los costes de urbanización	10
3.2.2 Los costes de la contrata de edificación, gastos de administración y comercialización y otros gastos.....	10
3.2.3 Gastos financieros	11
3.3 Los ingresos de la actuación	11
3.4 El valor de repercusión del aprovechamiento. Valor de los productos inmobiliarios.	12
3.5 Análisis de viabilidad.	13
4 ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN... ..	15
5 CONCLUSIÓN.....	16

CONSIDERACIÓN PREVIA

La presente Memoria de Viabilidad Económica, como se indica en la Memoria de Plan Parcial de la que es un Anexo, tiene como finalidad adaptar la Versión Preliminar a las determinaciones deducidas durante el período de información y participación pública, y consultas sectoriales, abierto mediante edicto publicado en el DOGV de fecha 29 de junio de 2020.

Los cambios principales que están relacionados con el contenido de la presente Memoria se relacionan con el informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo en tanto en cuanto se requiere al órgano promotor del plan la determinación de un uso dominante específico (terciario hotelero o residencial) y en función de ello una adecuada previsión de la edificabilidad vinculada a la promoción de viviendas de protección pública. Por tanto, las principales modificaciones son las siguientes:

- a) Se establece como uso dominante el terciario hotelero, diferenciándolo del residencial.
- b) Se concreta la previsión de edificabilidad para viviendas protegidas en el 30% del total de edificabilidad residencial prevista. Se destinan a tal uso varias manzanas del sector.
- c) Se reordenan parte de los usos terciarios comerciales específicos, especialmente en la fachada a la Avenida de la Comunitat Valenciana.
- d) Se ajustan los estándares a este reparto de usos dominantes, compatibles y complementarios.

Finalmente, la Memoria de Viabilidad Económica ha tenido en cuenta los objetivos previstos en la *“Guía para incorporar la perspectiva de género en actuaciones urbanas comunidad valenciana”* y en consecuencia también cumple con los expuestos en la *“Guía SET Para Introducir La Perspectiva de Género en el Proceso Urbano”* así como con en los objetivos indicados en los artículos 1 y 13 de la LOTUP, en su Anexo XII, y resto de determinaciones.

1 CONTEXTO LEGAL

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

«La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos»

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, han sido anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, el alcance de dicha actividad se define actualmente en el Anexo XIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, tras la modificación introducida por el apartado ciento ochenta del Anexo de la Ley 1/2019 de 5 de febrero de modificación de la Ley 5/2014.

De este modo, el apartado 1 del indicado Anexo “*Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*”, dispone:

1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

De forma concreta, el artículo 40.3 a) 5º, de la LOTUP dispone que entre el contenido de los planes parciales debe incorporarse un «*Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural*».

Por su parte, el artículo 69.4 de la LOTUP describe las actuaciones sobre el medio urbano como *«aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle.»*

El Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, fue aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990 por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de noviembre de 1990 (BOP nº 279 de 05-10-1990). Entre la documentación disponible no consta la existencia de un estudio -al uso actual- sobre la viabilidad económica y en cualquier caso, habida cuenta el tiempo transcurrido, el detalle de la información que pudiera obrar obligaría a la aplicación del mandato legal referido.

Por consiguiente, el presente documento tiene como finalidad la formulación de un Estudio de Viabilidad Económica que complete la documentación del Plan Parcial Sector 1/1 del Plan General de Benidorm, en el que se procede a evaluar la viabilidad de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

2 METODOLOGÍA.

2.1 Objeto del informe

La formulación de un Estudio de Viabilidad Económica resulta obligada al conformarse como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar, con carácter preceptivo y bajo riesgo de nulidad, al resto de determinaciones urbanísticas que constituyen el entero contenido jurídico de cualquier instrumento de planeamiento.

La finalidad primaria de la memoria se dirige a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar, como hemos expuesto, cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, si bien y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las Cargas y los Beneficios.

Y de forma complementaria, la memoria permitirá también, constatar las consecuencias económicas que produce en el resto de los operadores que en el desarrollo del proyecto pudieran intervenir, tales como la Administración actuante (normalmente el Ayuntamiento) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario, sea este público o privado.

La modificación recientemente introducida en la LOTUP requiere que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado.

Sin embargo, no tratándose la presente actuación de ninguno de los supuestos de transformación urbana, en el sentido indicado anteriormente por el artículo 69.4 de la LOTUP, las previsiones del Anexo XIII de la citada norma sobre la exigencia de un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, han de adaptarse centrándose en la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado, sin perjuicio del análisis de valor de repercusión del mismo.

Para ello, se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados en un Estudio de Mercado actualizado de los usos característicos que definen el Sector.

2.2 Antecedentes administrativos.

Como se ha expuesto en la memoria de Plan Parcial, el Ayuntamiento de Benidorm, con ocasión de la admisión a trámite de la solicitud de programación, formuló un borrador de bases técnicas y económicas para la programación del presente sector, elaborado por el Arquitecto Municipal, y un informe emitido por el Servicio de Ingeniería.

En dichos documentos se incorporan una serie de prescripciones de carácter técnico, jurídico y económico, que tienen como finalidad orientar e inspirar la ordenación estructural y pormenorizada de este sector.

BASE 31. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

Consideraciones: Por mandato de los Art.40.3.a.5 (Plan Parcial), y Art.111.4.d (Programa de Actuación Integrada) de la LOTUP, deberá redactarse en los términos establecidos por la ley estatal del suelo RDL 7/2015 TRLSRU, un estudio de viabilidad económica elaborado sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello. Como un resumen esquemático, los elementos que deben de evaluarse en el estudio de viabilidad económica del proyecto urbanístico son los siguientes

- El suelo susceptible de ser urbanizado
- Los costes de urbanización y todos los demás costos y gastos necesarios para convertir los terrenos en solares que la planificación estructural permita.
- Los costos de contrata de la edificación
- Los honorarios facultativos de todos los técnicos que intervienen en el proceso edificatorio.
- Los gastos de administración del promotor para producir la promoción inmobiliaria
- Los gastos de comercialización de los productos inmobiliarios terminados
- Los gastos financieros necesarios para el proceso productivo
- El beneficio del promotor urbanizador de los terrenos
- El beneficio del promotor del proyecto inmobiliario
- El Valor en venta de cada uno de los productos inmobiliarios terminados

Objetivos: Determinar de manera objetiva y rigurosa los costes totales de la actuación que permitan considerar que:

1. El Estudio de Viabilidad Económica de la actuación concluya que hay un escenario razonablemente cierto de ejecución del plan por la iniciativa privada, (en este caso la ADIU), con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al Patrimonio Público del Suelo, a la administración actuante (Ayuntamiento).
2. Que la unidad de ejecución única prevista en el Plan General sobre la totalidad del ámbito del sector, más la red estructural adscrita, es también la que ofrece mayores garantías de ser viable ambiental y económicamente hablando, no siendo conveniente la aplicación de la a *Disposición Transitoria Séptima.*

reproduce
expediente

Subdivisión en unidades de ejecución de planes parciales aprobados con anterioridad a la LOTUP"

Página 16 de 17

Determinaciones: Las previstas en el Art.40, 51 y 111 de la LOTUP, desarrollados en los documentos técnico-jurídicos del Programa de Actuación Integrada (PAI).

A continuación, se destacan los condicionantes relacionados con la elaboración del Estudio de Viabilidad Económica, contenidos en la memoria, para facilitar su interpretación.

Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable.
Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32

2.3 El estudio de mercado

El estudio de mercado actualizado y acreditado al que se refiere el Anexo XIII de la LOTUP ha sido elaborado, en el marco de las opciones legales, por la siguiente sociedad de tasación homologada por el Banco de España:

Código: 4313 TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
N.I.F.: A78029774 TELF: 913727500 FAX: 913727510
DOM./DIR. INTERNET: WWW.TINSA.ES
DOMICILIO SOCIAL: CL JOSE ECHEGARAY, 9 28232 LAS ROZAS (MADRID)

Puede consultarse dicha información directamente en le Web del Banco de España:
<https://www.bde.es/f/webbde/SGE/regis/ficheros/es/ren184.pdf>

El informe está fechado el 24 de septiembre de 2019 y en su confección ha participado D. Pablo Urios Durá en calidad de Arquitecto Técnico, y el equipo de interno del departamento de Valoraciones Especiales.

Aun teniendo en cuenta la fecha de su edición y la situación creada por la pandemia de la Covid-19, sin embargo se considera que los resultados que contiene continúan siendo suficientemente representativos.

3 ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

3.1 Suelo susceptible de ser urbanizado: edificabilidad y aprovechamiento urbanístico

De acuerdo con el planeamiento vigente y propuesto, la edificabilidad y los usos de la unidad de ejecución son los expresados en el siguiente cuadro:

		VIABILIDAD										TECHO CONTRUIDO	IEN (m2u/m2s)				
		TOTAL	RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP	HOTELERO	COMERCIAL EXCLUSIVO				RESIDENCIAL LIBRE	RESIDENCIAL VPP			HOTELERO	COMERCIAL EXCLUSIVO	COMERCIAL BANDEJAS	
1	HOTELERO	3.143,61 m2s			3.143,61 m2s		1,3812	4.342 m2u			4.342 m2u					8.250 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	377 m2u					377 m2u			433 m2t	0,1379
3	TERCARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	4.375,45 m2s				4.375,45 m2s	0,3815	1.669 m2u				1.669 m2u				1.920 m2t	0,4387
3	HOTELERO	6.031,77 m2s			6.031,77 m2s		1,3812	8.331 m2u			8.331 m2u					15.830 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	723 m2u					723 m2u			832 m2t	0,1379
4	RESIDENCIAL	7.667,57 m2s	7.667,57 m2s				1,3002	9.969 m2u	9.969 m2u							18.941 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	919 m2u					919 m2u			1.057 m2t	0,1379
5	HOTELERO	9.332,06 m2s			9.332,06 m2s		1,3812	12.890 m2u			12.890 m2u					24.491 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	1.119 m2u						1.119 m2u		1.287 m2t	0,1379
6	RESIDENCIAL	10.402,05 m2s	10.402,05 m2s				1,3002	13.524 m2u	13.524 m2u							25.696 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	1.247 m2u						1.247 m2u		1.434 m2t	0,1379
7	HOTELERO	9.402,55 m2s			9.402,55 m2s		1,3812	12.087 m2u			12.087 m2u					24.676 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	1.127 m2u					1.127 m2u			1.296 m2t	0,1379
8	RESIDENCIAL	7.541,32 m2s	7.541,32 m2s				1,3002	9.805 m2u	9.805 m2u							18.629 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	904 m2u					904 m2u			1.040 m2t	0,1379
9	RESIDENCIAL	7.395,56 m2s	7.395,56 m2s				1,3002	9.615 m2u	9.615 m2u							18.269 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	887 m2u					887 m2u			1.020 m2t	0,1379
10	HOTELERO	7.208,20 m2s			7.208,20 m2s		1,3812	9.956 m2u			9.956 m2u					18.917 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	864 m2u					864 m2u			984 m2t	0,1379
11	RESIDENCIAL	7.226,76 m2s	7.226,76 m2s				1,3002	9.396 m2u	9.396 m2u							17.852 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	866 m2u					866 m2u			996 m2t	0,1379
12	HOTELERO	7.213,90 m2s			7.213,90 m2s		1,3812	9.964 m2u			9.964 m2u					18.932 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	865 m2u					865 m2u			995 m2t	0,1379
13	RESIDENCIAL	7.219,97 m2s	7.219,97 m2s				1,3002	9.387 m2u	9.387 m2u							17.835 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	866 m2u					866 m2u			995 m2t	0,1379
14	HOTELERO	7.224,77 m2s			7.224,77 m2s		1,3812	9.979 m2u			9.979 m2u					18.960 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	866 m2u					866 m2u			996 m2t	0,1379
15	RESIDENCIAL	7.221,17 m2s	7.221,17 m2s				1,3002	9.389 m2u	9.389 m2u							17.838 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	866 m2u					866 m2u			996 m2t	0,1379
16	HOTELERO	10.763,52 m2s			10.763,52 m2s		1,3812	14.867 m2u			14.867 m2u					28.247 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	1.290 m2u					1.290 m2u			1.484 m2t	0,1379
17	HOTELERO	10.017,03 m2s			10.017,03 m2s		1,3812	13.836 m2u			13.836 m2u					26.288 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	1.201 m2u					1.201 m2u			1.381 m2t	0,1379
18	RESIDENCIAL	6.901,20 m2s	6.901,20 m2s				1,3002	8.973 m2u	8.973 m2u							17.048 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	827 m2u					827 m2u			951 m2t	0,1379
19	HOTELERO	6.958,70 m2s			6.958,70 m2s		1,3812	9.612 m2u			9.612 m2u					18.262 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	834 m2u					834 m2u			959 m2t	0,1379
20	RESIDENCIAL	6.960,90 m2s	6.960,90 m2s				1,3002	9.050 m2u	9.050 m2u							17.195 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	835 m2u					835 m2u			960 m2t	0,1379
21	HOTELERO	6.958,97 m2s			6.958,97 m2s		1,3812	9.612 m2u			9.612 m2u					18.263 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	834 m2u					834 m2u			959 m2t	0,1379
22	RESIDENCIAL	6.962,09 m2s	6.962,09 m2s				1,3002	9.052 m2u	9.052 m2u							17.198 m2t	2,4703
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	835 m2u					835 m2u			960 m2t	0,1379
23	HOTELERO	4.875,82 m2s			4.875,82 m2s		1,3812	6.735 m2u			6.735 m2u					12.796 m2t	2,6244
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	585 m2u					585 m2u			672 m2t	0,1379
25	RESIDENCIAL VPP	6.958,53 m2s		6.958,53 m2s			2,0153	14.024 m2u			14.024 m2u					26.645 m2t	3,8291
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	834 m2u					834 m2u			959 m2t	0,1379
26	RESIDENCIAL VPP	6.957,25 m2s		6.957,25 m2s			2,0153	14.021 m2u			14.021 m2u					26.640 m2t	3,8291
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	834 m2u					834 m2u			959 m2t	0,1379
27	RESIDENCIAL VPP	6.958,68 m2s		6.958,68 m2s			2,0153	14.024 m2u			14.024 m2u					26.645 m2t	3,8291
	BANDEJA COMERCIAL						0,1199	834 m2u					834 m2u			959 m2t	0,1379
24	TERCARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	7.979,25 m2s				7.979,25 m2s	0,3815	3.044 m2u				3.044 m2u				3.501 m2t	0,4387
28	TERCARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	6.047,35 m2s				6.047,35 m2s	0,3815	2.307 m2u				2.307 m2u				2.653 m2t	0,4387

3.2 Los costes de producción.

3.2.1 Los costes de urbanización

Como se indica en la memoria, esta versión inicial del estudio de viabilidad se ajusta a las determinaciones de las bases técnicas elaboradas por el Ayuntamiento, si bien será objeto de mayor detalle en el futuro Programa de Actuación Integrada, debido a que el contenido de la Alternativa Técnica (Proyecto de Urbanización y documento de conexión e integración) arrojará información más precisa en materia de costes y cargas de urbanización.

De acuerdo con lo expuesto, se ha estimado un coste de producción de 51.315.000 euros, incluyendo presupuesto de contrata de obras de urbanización, gastos profesionales, gastos de gestión, beneficio del urbanizador e indemnizaciones y otros conceptos (canon EPSAR). Este presupuesto que se acompaña es, por tanto, meramente estimativo, y será objeto de mejor definición en el futuro Programa y Proyecto de Urbanización, en cuyo contexto se deberá reeditar el presente documento de Memoria de Viabilidad Económica, tal como establece el artículo 111 de la LOTUP.

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
Presupuesto Ejecución Material	35.000.000,00 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	6.650.000,00 €
Presupuesto de Contrata	41.650.000,00 €
Subtotal	41.650.000,00 €
Beneficio del Urbanizador (5%)	2.082.500,00 €
Gastos de gestión PAI (5%)	2.082.500,00 €
Honorarios planes, proyectos y dirección obra	2.500.000,00 €
Cargas de urbanización totales	48.315.000,00 €
Gastos variables (indemnizaciones + canon EPSAR)	3.000.000,00 €
Total sin IVA	51.315.000,00 €

3.2.2 Los costes de la contrata de edificación, gastos de administración y comercialización y otros gastos

A partir de la información sobre módulos de edificación obtenida de la base de datos de IVE que se detalla en el informe de tasación adjunto, y de la información financiera de otros proyectos similares, se obtiene el siguiente detalle respecto de los costes de la edificación:

PRESUPUESTO DE EDIFICACIÓN	
RESIDENCIAL LIBRE	179.405.630,34 €
RESIDENCIAL VPP	64.073.705,84 €
TERCIARIO HOTELERO	227.972.735,54 €
TERCIARIO COMERCIAL EN MANZANA EA	12.925.888,33 €
TERCIARIO COMERCIAL EN MANZANAS EXCLUSIVA	4.080.316,27 €
Total:	488.458.276,33 €

Como se indica en el estudio de mercado, entre los costes indicados están incluidos los de honorarios de facultativos, que se estiman en 23,5 millones de euros, y parte de los gastos de administración y comercialización, que junto a una partida adicional prevista de un millón de euros anuales durante los 13 años de ejecución del proyecto en un escenario normalizado, se presupuestan de forma conjunta en un total en 45,7 millones de euros considerando el estado de desarrollo del proyecto. La cuantía de los gastos de comercialización está relacionada con el modo en el que se lleven a cabo las ventas de las diferentes promociones inmobiliarias, pudiendo finalmente oscilar entre un 2% y un 4% sobre el importe de venta según los usos y características de los productos terminados, lo que habrá de considerarse para las siguientes fases del proceso.

Por último, en la información utilizada para el análisis de la actividad se ha estimado en unos 147 millones de euros el coste de adquisición del suelo en su estado actual.

3.2.3 Gastos financieros

Los gastos financieros del proyecto se han calculado partiendo de la financiación del 80% de los gastos de urbanización y edificación indicados, a un periodo de 4 y 8 años respectivamente y a un tipo de interés del 2,5 % durante todo el periodo de amortización.

GASTOS FINANCIEROS	PRINCIPAL	INTERESES
Urbanización	41.052.000,00 €	2.597.422,06 €
Edificación residencial	194.783.468,95 €	22.543.998,46 €
Edificación hotelero	182.378.188,43 €	21.108.226,59 €
Edificación terciario-comercial	13.604.963,68 €	1.574.621,72 €
Total:		47.824.268,84 €

3.3 Los ingresos de la actuación

Procede ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito.
- b) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo.
- c) Se utilizan las metodologías de comparación y la residual estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de Precios de Mercado del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable. A este resultado se le restan las cargas de urbanización y se obtiene el valor de repercusión antes de urbanizar.

3.4 El valor de repercusión del aprovechamiento. Valor de los productos inmobiliarios.

En el estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis se ofrece como resultado la estimación de los valores medios de venta para cada uno de los usos previstos, que se reproducen en la siguiente tabla:

USO	PRECIO MEDIO DE VENTA
RESIDENCIAL LIBRE	2.100,00 €
RESIDENCIAL VPP	1.182,48 €
TERCIARIO HOTELERO	1.951,25 €
TERCIARIO COMERCIAL EN MANZANA EA	1.200,00 €
TERCIARIO COMERCIAL EN MANZANAS EXCLUSIVA	1.180,59 €

Partiendo de dichos valores se ha procedido al cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, que arrojan los siguientes resultados:

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (Vv/k) - Cc
USO RESIDENCIAL LIBRE	
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).	
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial EAA- Hotelero	2.100,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)	
	Coste ejecución 961,94 €
K	1,30
VRS = $F = (Vv/1,3 - Cc)$	
VRS =	653,44 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA	1,00

USO HOTELERO		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial EAA- Hotelero		1.951,25 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
	Coste ejecución	974,61 €
K		1,20
	VRS =	F= (Vv/1,3 - Cc)
	VRS =	651,43 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		1,00

USO RESIDENCIAL VPP		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial VPP		1.182,48 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
	Coste ejecución	801,62 €
K		1,20
	VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)
	VRS =	183,78 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		0,28212

USO COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso COMERCIAL en manzana exclusiva		1.180,59 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
	Coste ejecución	505,40 €
K		1,20
	VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)
	VRS =	478,43 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		0,73442

USO COMERCIAL EN MANZANA ABIERTA		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso COMERCIAL compatible EA		1.200,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
	Coste ejecución	505,40 €
K		1,20
	VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)
	VRS =	494,60 €
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		0,75925

Téngase en cuenta que estas repercusiones se realizan considerando la edificabilidad en m²t, por lo que habrá de equipararse a m² útiles que es como se expresa el Plan General de Benidorm. En cualquier caso, los valores totales son los mismos.

3.5 Análisis de viabilidad.

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar si la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a 572,01 euros/m²t, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización del Plan Parcial y, de otro, retribuir a la

propiedad del suelo a razón de 475,91 euros/m²t. Esta cantidad lógicamente habrá de cohonestarse con su valor original de adquisición y los gastos y riesgos asociados a su tenencia en un contexto inmobiliario variable.

Es decir, el coste de urbanización supone un 16,80 % del valor de repercusión del m²t de suelo urbanizado, luego la distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es viable económicamente.

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	305.449.333,52	
Cargas Totales de Urbanización	51.315.000,00	
Valor Total del Suelo sin Urbanizar	254.134.333,52	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	572,01 €/m ² construido (virtual)	
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	96,10 €/m ² construido (virtual)	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	475,91 €/m ² construido (virtual)	
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	1.043,91 €/m ² útil	
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	175,38 €/m ² útil	
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	868,54 €/m ² útil	
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	530,87 €/m ² Suelo Bruto	
Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización	89,19 €/m ² Suelo Bruto	
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	441,69 €/m ² Suelo Bruto	

4 ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

La introducción de la variable temporal permite disponer de un análisis más acorde con la actividad económica objeto de evaluación.

De acuerdo con la situación actual del mercado inmobiliario, se han establecido unas hipótesis de ventas muy conservadoras, con una cadencia del 10%, durante 10 años, a partir del cuarto año desde el inicio de la urbanización, tal y como se expone en el cuadro anexo.

De acuerdo con el calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en los anteriores apartados, tanto para los potenciales ingresos de la actuación, como las cargas de urbanización se obtiene una TIR del 18,26 %.

5 CONCLUSIÓN

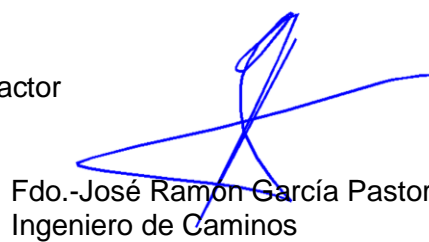
De lo expuesto a lo largo de esta memoria, se pone de manifiesto la viabilidad económica del Plan Parcial 1/1 del Plan General de Ordenación de Benidorm.

En Alicante, diciembre de
2021

Por el equipo redactor



Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista



Fdo.-José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos

				PERÍODOS ANUALES												
	Totales	Fondos propios	Financiación	PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	QUINTO	SEXTO	SÉPTIMO	OCTAVO	NOVENA	DECIMO	UNDECIMO	DUODECIMO	DECIMOTERCERO
PAGOS																
Adquisición de suelo	147.422.504,47 €	147.422.504,47 €		36.842.886,76 €	36.842.886,76 €	36.842.886,76 €	36.842.886,76 €									
Urbanización	51.315.000,00 €	10.263.000,00 €	41.052.000,00 €	9.886.055,52 €	10.133.206,90 €	10.386.537,08 €	10.646.200,50 €									
Construcción																
Edificación uso residencial	243.479.336,19 €	48.695.867,24 €	194.783.468,95 €			22.296.346,70 €	22.853.755,37 €	23.425.099,25 €	24.010.726,74 €	24.610.994,90 €	25.226.269,78 €	25.856.926,52 €	26.503.349,68 €			
Edificación uso hotelero	227.972.735,54 €	45.594.547,11 €	182.378.188,43 €			20.876.347,17 €	21.398.255,88 €	21.933.212,24 €	22.481.542,55 €	23.043.581,11 €	23.619.670,64 €	24.210.162,41 €	24.815.416,47 €			
Edificación usos comercial (exclusivo y EA)	17.006.204,80 €	3.401.240,92 €	13.604.963,88 €			1.557.324,08 €	1.596.257,18 €	1.636.163,61 €	1.677.067,70 €	1.718.994,40 €	1.761.969,26 €	1.806.018,49 €	1.851.168,95 €			
Otros gastos de administración y comercialización	13.000.000,00 €	13.000.000,00 €		1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
Gastos financieros																
Intereses por financiación urbanización	2.597.422,06 €			1.026.300,00 €	779.148,61 €	525.818,44 €	266.155,01 €									
Intereses por financiación edificación residencial	22.543.998,46 €					4.869.586,72 €	4.312.178,06 €	3.740.834,17 €	3.155.206,69 €	2.554.938,52 €	1.939.663,65 €	1.309.006,91 €	662.583,74 €			
Intereses por financiación hotelero	21.108.226,59 €					4.559.454,71 €	4.037.546,03 €	3.502.589,64 €	2.954.259,33 €	2.392.220,77 €	1.816.131,24 €	1.225.639,47 €	620.385,41 €			
Intereses por financiación edificación terciaria comercial	1.574.621,72 €					301.190,99 €	178.453,78 €	220.380,47 €	178.453,78 €	135.478,92 €	91.429,69 €		46.279,22 €			
TOTAL GASTOS	600.597.545,16 €	107.954.655,27 €	431.818.621,06 €	48.755.242,28 €	48.755.242,28 €	103.254.425,76 €	103.254.425,76 €	55.499.183,48 €	55.499.183,48 €	55.499.183,48 €	55.499.183,48 €	55.499.183,48 €	55.499.183,48 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
COBROS																
Ventas residencial libre	391.658.340,15 €						40.954.865,67 €	41.569.188,65 €	42.192.726,48 €	42.825.617,38 €	43.468.001,64 €	44.120.021,67 €	44.781.821,99 €	45.453.549,32 €	46.135.352,56 €	46.827.382,85 €
Ventas residencial VPP	94.515.949,81 €						9.883.328,48 €	10.031.578,41 €	10.182.052,08 €	10.334.782,87 €	10.489.804,61 €	10.647.151,68 €	10.806.858,95 €	10.968.961,84 €	11.133.496,26 €	11.300.498,71 €
Ventas terciario alojamiento temporal	456.420.311,94 €						47.726.885,01 €	48.442.788,29 €	49.169.430,11 €	49.906.971,56 €	50.655.576,14 €	51.415.409,78 €	52.186.640,92 €	52.969.440,54 €	53.763.982,15 €	54.570.441,88 €
Ventas comercial manzana																



INFORME TÉCNICO

VALORES DE REPERCUSIÓN PARA
USOS RESIDENCIAL (LIBRE Y
VPO), TERCIARIO, EDIFICIO
COMERCIAL Y HOTELERO PARA
LA VERSIÓN PRELIMINAR DEL
P.P. DEL SECTOR 1.1 DEL
P.G.O.U. DE BENIDORM

PÉREZ SEGURA ABOGADOS ASOCIADOS

SEPTIEMBRE 2019

A -03962/19-2W

ANTECEDENTES

Pérez Segura Abogados Asociados solicita a Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. la elaboración de un informe con el fin de obtener los **Valores de Repercusión Urbanizados** para los usos residencial (vivienda libre y VPO), Terciario, Edificio Comercial y Hotelero en el Sector 1.1 del P.G.O.U. en Benidorm.

El informe no podrá ser utilizado para una finalidad distinta de la descrita en el presente apartado. La contravención de esta cláusula contractual, eximirá a Tinsa de cualquier responsabilidad frente a terceros.


En el presente informe ha participado D. Pablo Urios Durá en calidad de Arquitecto Técnico y el equipo interno de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., departamento de Valoraciones Especiales.

Este informe no podrá publicarse sin la autorización expresa y escrita de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer.

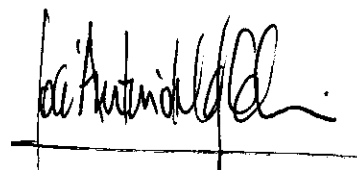
En Alicante, a 1 de septiembre de 2019



Firmado:



Firmado: PABLO URIOS DURÁ
ARQUITECTO TÉCNICO
Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
VALORACIONES ESPECIALES.
Tel. 91 372 7500
valoracioness@tinsa.es / www.tinsa.com



JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ CALVÍN
DIRECTOR GENERAL
En representación de Tinsa,
TASACIONES INMOBILIARIAS SAU

ÍNDICE

ANTECEDENTES	2
1 SOLICITANTE DEL INFORME.....	4
2 FINALIDAD DEL INFORME	4
3 AMBITO DE ESTUDIO	4
4 ANÁLISIS URBANÍSTICO	5
5 METODOLOGÍA UTILIZADA	8
6 CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO UNITARIO MEDIO.....	13
6.1 DESCRIPCIÓN DE LA ZONA OBJETO DE ESTUDIO.....	13
6.2 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA.....	13
6.3 VALORES EN VENTA	14
7 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO MEDIO	51
7.1 COEFICIENTE K.....	51
7.2 COSTES DE CONSTRUCCIÓN.....	52
7.1 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DE SUELO MEDIO	56
8 ANEXOS	58
8.1 FOTOGRAFÍAS.....	58
8.2 PLANOS	60
8.3 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	62
8.4 COSTES DE CONSTRUCCIÓN.....	126
8.5 OTRA DOCUMENTACIÓN.....	128

1 SOLICITANTE DEL INFORME

Nombre del Solicitante: Pérez Segura Abogados Asociados
N.I.F. /C.I.F.nº: B54214671
Domicilio fiscal: Calle Serrano nº12, Entresuelo A. 03003. Alicante

2 FINALIDAD DEL INFORME

Pérez Segura Abogados Asociados solicita a Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. la elaboración de un informe con el fin de obtener los **Valores de Repercusión Urbanizados** para los usos residencial (vivienda libre y VPO), Terciario, Edificio Comercial y Hotelero en el Sector 1.1 del P.G.O.U. en Benidorm.

Para ello se va a realizar un estudio de viviendas en bloque abierto y locales comerciales de características similares al producto tipo, objeto de valoración, ubicados en el área de influencia o áreas residenciales homogéneas. También se estudiarán las rentas de locales homogéneos para la Gran Superficie Comercial y un estudio de habitaciones de hoteles de 4 estrellas en Benidorm.

El uso del informe para una finalidad distinta de la indicada en este apartado es un uso indebido que eximirá a Tinsa de cualquier responsabilidad.

3 AMBITO DE ESTUDIO

El sector tiene forma romboidal estando delimitado por la Avenida Comunidad Valenciana (antigua carretera N-332), barranco Derramador, Avenida Almirall Bernat de Sarriá (antigua carretera del Albir) y camino Armanello con un camping.

La superficie aproximada es de 575.000 m2. Los usos característicos son el Hotelero y el Residencial.

4 ANÁLISIS URBANÍSTICO

- El Plan General considera como primer sector del primer cuatrienio al PP 1/1 Armanello considerándolo el crecimiento del Ensanche de la Playa de Levante.
- El Pleno Municipal acordó en sesión celebrada el 16 de julio de 2001 la programación del sector de suelo urbanizable por gestión indirecta, aprobando provisionalmente la Alternativa Técnica presentada por la mercantil Enrique Ortiz e Hijos Contratista de Obras, S.A. y adjudicando provisionalmente la condición de Agente Urbanizador a la misma.
- El Pleno Municipal en sesión de 29 de octubre de 2002 acuerda la aprobación definitiva de la Alternativa Técnica, condicionada a la introducción de determinadas modificaciones parciales y condicionamientos legales, así como de la gestión indirecta y la adjudicación de Agente Urbanizador a Enrique Ortiz e Hijos Contratista de Obras, S.A.
- En fecha 25 de marzo de 2003 se suscribe Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el Urbanizador, en el que se compromete a formular el Proyecto de Reparcelación y Urbanización en el plazo máximo de 3 meses desde la firma.
- El Pleno Municipal en sesión de 31 de mayo de 2010 aprueba el Texto Refundido del Plan Parcial, donde quedan subsanados los condicionantes de la aprobación definitiva del mismo. El Plan Parcial tiene como objeto la ordenación pormenorizada de los terrenos clasificados en el P.G.O.U. de Benidorm de 1990 como Suelo Urbanizable Programado Sector PP 1/1 "Armanello" y calificado como residencial. Según se indica en el Texto Refundido "la Disposición Transitoria segunda de la LRAU en su apartado 2 establece la necesidad de homologar los sectores para la tramitación de Programa de Actuación Urbanística de la legislación anterior, que no es el caso que nos ocupa. Dicho esto, el Plan Parcial que se tramita no tiene ningún impedimento para su desarrollo no siendo necesaria su homologación por lo ya citado, así como por no establecer modificaciones a lo inicialmente previsto en el Plan General".
- El 3 de febrero de 2012 el Urbanizador presenta el Proyecto de Urbanización del sector, que a la fecha 30 de junio de 2014 se encontraba en trámite de subsanación de deficiencias, sin que se haya sometido a información pública.
- En fecha 21 de marzo de 2012 el TSJCV dicta sentencias números 273 y 274, recaídas en los RCA nº2/683/03 y 2/1133/03, interpuestos contra el acuerdo del Pleno de 29 de octubre de 2002 de aprobación definitiva del Plan Parcial, anulando el acuerdo impugnado por ser contrario a derecho, y que partiendo de la STS de 7 de septiembre de 2007 (RCA 8548"2003) declara ilegal

obligar "a los propietarios a ceder el aprovechamiento que exceda del 10% del aprovechamiento del sector, toda vez que el urbanizador se obliga a ceder al Ayuntamiento, con cargo a los propietarios, el 10% del aprovechamiento del sector y, además, a ceder también a cargo de ellos y sin su consentimiento un 24% complementario, pero no hay precepto que permita obligar a los propietarios a ceder ese 24% suplementario".

- Mediante Auto aclaratorio del TSJCV de 26 de abril de 2012, la Sala resuelve que la anulación del Programa y Plan Parcial no afecta al nombramiento de Enrique Ortiz e Hijos, Contratista de Obras S.A. como Agente Urbanizador por cuanto se trata de una cuestión no controvertida en el procedimiento.

- El Pleno Municipal en sesión de 2 de julio de 2012 (y otros de fechas posteriores a la fecha del informe de tasación) acuerda, en síntesis, requerir al urbanizador la presentación antes del 15 de septiembre de 2013, el documento del PAI en sustitución del anulado, con la exclusión de la repercusión en los propietarios de la carga complementaria contenida en la Proposición-Jurídico Económica integrante de su oferta, y que asciende a 17.585.614,17 Euros.

- En fecha 21 de marzo de 2012 el TSJCV dicta sentencias números 273 y 274, recaídas en los RCA nº2/683/03 y 2/1133/03, interpuestos contra el acuerdo del Pleno de 29 de octubre de 2002 de aprobación definitiva del Plan Parcial, anulando el acuerdo impugnado por ser contrario a derecho, y que partiendo de la STS de 7 de septiembre de 2007 (RCA 8548"2003) declara ilegal obligar "a los propietarios a ceder el aprovechamiento que exceda del 10% del aprovechamiento del sector, toda vez que el urbanizador se obliga a ceder al Ayuntamiento, con cargo a los propietarios, el 10% del aprovechamiento del sector y, además, a ceder también a cargo de ellos y sin su consentimiento un 24% complementario, pero no hay precepto que permita obligar a los propietarios a ceder ese 24% suplementario".

- Con fecha 28 de febrero de 2019 la Comisión de Evaluación Ambiental acordó emitir el Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del Plan Parcial 1/1 Armanello de Benidorm.

DATOS DEL P.P. 1/1 "ARMANELLO" SEGÚN P.G.O.U.

- Suelo Urbanizable Programado
- Red primaria adscrita: 92.600 m2
- Superficie: 565.000 m2.

- Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial.
- Tipología de la edificación: Abierta.
- Aprovechamiento: 292.600 m2 útiles (0,517876 m2 útil/m2 s.b.)
- Formulación del Plan: Pública
- Gestión: Privada/pública.

5 METODOLOGÍA UTILIZADA

La **determinación del valor de mercado** requerido se ha basado en la metodología descrita de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, en todo lo relativo a cálculo de superficies, cálculo de valores de realización, máximo legal, capitalización y reposición y se realizarán las comprobaciones de circunstancias que puedan afectar al valor, que prescribe la normativa antedicha; así como las modificaciones recogidas por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero.

Se detallan, a continuación, los métodos de valoración de la referida Orden ECO/805/2003 que se han utilizado:

MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación consiste en analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, estimar el valor de mercado del inmueble objeto de análisis.

Para la utilización de este método se deberán cumplir los siguientes requisitos: la existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables; obtener datos sobre transacciones u ofertas (al menos seis transacciones y ofertas) que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables y que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Con los datos obtenidos tras su análisis se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario, con criterios y ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble.

Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de la homogeneización.

Esta metodología es la utilizada para estimar el valor en venta del uso vivienda libre, vivienda de Protección Oficial y comercial al disponer de un número suficiente comparables de características análogas a los bienes estudiados y a las fechas solicitadas.

Para los usos ligados a explotaciones económicas (uso hotelero y edificio comercial) no existe información suficiente para la aplicación del Método de Comparación, por lo que es necesario obtener el valor mediante la aplicación de una metodología indirecta basada en el rendimiento susceptible de obtener por la actividad económica a la que se encuentran vinculados los inmuebles.

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de mercado por actualización.

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN

El método de actualización con flujos de caja operativos es aplicable, siempre que el inmueble produzca o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una explotación económica.

El cálculo del valor de actualización exige: estimar los flujos de caja (operativos); estimar el valor de reversión; elegir el tipo de actualización; aplicar la fórmula de cálculo.

El valor de actualización del inmueble objeto de valoración es el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{V_r}{(1+i)^n}$$

En donde:

- VA = Valor actual.
- E_j = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
- S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ejemplo.
- t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .
- i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
- n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

La determinación del valor de repercusión de suelo medio se va a calcular por el método residual estático siguiendo la metodología desarrollada en el 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, se establecen los criterios de valoración del suelo integrado en la trama urbana, denominado "suelo en situación de urbanizado":

«Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. (...)»

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo regula en su artículo 22 la metodología de la valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado.

« Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.
- E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- *VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.*
- *Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.*
- *K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

- *Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del art. 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\mathbf{VSo = VS - G. (1 + TLR + PR)}$$

Siendo:

- *VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*
- *VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

- *G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*
- *TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*
- *PR = Prima de riesgo en tanto por uno.*

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro».

6 CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO UNITARIO MEDIO

6.1 DESCRIPCIÓN DE LA ZONA OBJETO DE ESTUDIO

El sector tiene forma romboidal estando delimitado por la Avenida Comunidad Valenciana (antigua carretera N-332), barranco Derramador, Avenida Almirall Bernat de Sarriá (antigua carretera del Albir) y camino Armanello con un camping.

Según se describe en el "Borrador Bases Técnicas del PAI del Sector PP 1/1 "Armanello" "...el Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm considera como primer sector del primer cuatrienio al PP 1/1 "Armanello" es decir, como el más importante para el crecimiento de su primer ensanche de la Playa de Levante, sinónimo de su modelo urbanístico, por tanto de su articulación con el mismo depende en gran medida la continuidad de su tejido urbano al que debe su éxito como ciudad planificada y ambientalmente sostenible".

6.2 SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA

El Sector PP 1/1 es la pieza de mayor relevancia del suelo urbanizable del Plan General. Se puede considerar como el ensanche de la playa de levante de Benidorm y siendo la zona de crecimiento natural de éste. Se creará un gran parque público que vendrá a equilibrar el reparto dotacional verde en el municipio.

El mercado inmobiliario en Benidorm según estadísticas del Colegio Oficial de Aparejadores.

- En el año 2013 el número de viviendas visadas fue de 4 (solo 1 proyecto visado)
- En el año 2014 el número de viviendas visadas fue de 7 (7 proyectos visados)
- En el año 2015 el número de viviendas visadas fue de 29 (5 proyectos visados)
- En el año 2016 el número de viviendas visadas fue de 323 (8 proyectos visados)
- En el año 2017 el número de viviendas visadas fue de 18 (4 proyectos visados)
- En el año 2018 el número de viviendas visadas fue de 382 (19 proyectos visados)

6.3 VALORES EN VENTA

VIVIENDAS LIBRES EN BLOQUE ABIERTO

El Ensanche de Levante pertenece a una sola zona de Ordenación la Edificación Abierta (EA).

A la vista de los parámetros del "Borrador Bases Técnicas del PAI del Sector PP 1/1 "Armanello" y los edificios del entorno, la promoción inmobiliaria más probable en este Sector serían 120 viviendas distribuidas en un único edificio en bloque abierto, con un mínimo de 20 plantas (según dicho documento, la altura mínima serán 20 plantas, no existiendo un número máximo). En las mencionadas Bases se indica también que el número de edificios por manzana será de 1 ó 2 a lo sumo.

Ocuparía la totalidad de una manzana tipo (7.000 m² de superficie) y el resto de la superficie no ocupada por la torre se destinará a locales comerciales (objeto de otro informe) así como zonas comunes. Las viviendas serían de 1, 2 y 3 dormitorios y las superficies útiles medias:

- 1 dormitorio: 45 m². Superficie construida con p.p.z.c.= 72 m² (*)
- 2 dormitorios: 76 m². Superficie construida con p.p.z.c.= 122 m² (*)
- 3 dormitorios: 102 m². Superficie construida con p.p.z.c.= 163 m² (*)

(*) Aplicamos un coeficiente R de 1,60. Conviene señalar que la útil considerada es contabilizando las terrazas cubiertas y galerías al 50%.

Obtendríamos una superficie construida total será de 14.400 m² (120 viviendas a una media de 120 m² const. por vivienda). Las calidades serán medias-altas (pavimento porcelánico, aire acondicionado, climalit) y las zonas comunes serán con amplios jardines, piscinas, gimnasio, padel, etc.

El coeficiente de conversión de 1,60 resulta aparentemente elevado a la vista de la tipología edificatoria (bloque abierto) al ser el más comúnmente aceptado 1,35. No obstante, cabe señalar que en Benidorm existe una mayor proporción de zonas comunes ya que:

- las plantas bajas suelen destinarse a zaguanes;
- se disponen gimnasios, vestuarios, piscinas cubiertas, saunas, etc;
- por las elevadas alturas de los edificios, son necesarias duplicar las escaleras para dar cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (DBSI) en cuanto a salidas de planta respecto a la altura de evacuación

ESTUDIO DE MERCADO:

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Avenida, VILA JOIOSA, Nº 34, Planta 6, BENIDORM (03502)					Fecha 05-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
215.000,00	2,00	0,00	210.700,00	0,00	1.672,22
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	126,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación: Medio Alta	
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	36
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Si tiene	Calidad instalaciones deportivas:	Alta
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta			
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Alta				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2019	Estado conservación:	En proyecto o construcción		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Promotor	Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos					
Observaciones					
Residencial BENIDORM BEACH. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 78,80 m2. Piscina climatizada y gimnasio en plantas 26 y 27. Piscina exterior, 2 pistas de paddle, pista multideporte, chill-out.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Avenida, VILA JOIOSA, Nº 34, Planta 19, BENIDORM (03502)					Fecha 05-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
279.000,00	2,00	0,00	273.420,00	0,00	2.170,00
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	126,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	36
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Sí tiene	Calidad instalaciones deportivas:	Alta
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	Trastero bajo rasante o bajo cubierta		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	Sí	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Alta				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2019	Estado conservación:	En proyecto o construcción		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Promotor	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior con planos				
Observaciones					
Esquina Avenida de Benissa. Residencial BENIDORM BEACH. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 78,80 m2. Piscina climatizada y gimnasio en plantas 26 y 27. Piscina exterior, 2 pistas de paddle, pista multideporte, chill-out.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VILA JOIOSA, Nº 34, Planta 33, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
356.000,00	2,00	0,00	348.880,00	0,00	2.768,89

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 126,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Si **Nº plantas del edificio:** 36

Destino: 2ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Si interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** Si tiene **Calidad instalaciones deportivas:** Alta

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

Poseción: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** Si **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.: Individual**
Accesibilidad a discapacitados: Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Esquina Avenida de Benissa. Residencial BENIDORM BEACH. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 78,80 m². Piscina climatizada y gimnasio en plantas 26 y 27. Piscina exterior, 2 pistas de paddel, pista multideporte, chill-out.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VILA JOIOSA, Nº 34, Planta 7, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
207.000,00	2,00	0,00	202.860,00	0,00	1.662,79

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 122,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Si **Nº plantas del edificio:** 36

Destino: 2ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Si interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** Si tiene **Calidad instalaciones deportivas:** Alta

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

Poseción: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.: Individual**
Accesibilidad a discapacitados: Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial BENIDORM BEACH. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 76,20 m². Piscina climatizada y gimnasio en plantas 26 y 27. Piscina exterior, 2 pistas de paddel, pista multideporte, chill-out.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VILA JOIOSA, Nº 34, Planta 19, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
289.000,00	2,00	0,00	283.220,00	0,00	2.321,48

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 122,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Si **Nº plantas del edificio:** 36

Destino: 2ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Si interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** Si tiene **Calidad instalaciones deportivas:** Alta

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

Poseción: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** Si **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial BENIDORM BEACH. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 76,20 m2. Piscina climatizada y gimnasio en plantas 26 y 27. Piscina exterior, 2 pistas de paddle, pista multideporte, chill-out.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VILA JOIOSA, Nº 34, Planta 32, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
361.000,00	2,00	0,00	353.780,00	0,00	2.899,84

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 122,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Si **Nº plantas del edificio:** 36

Destino: 2ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Si interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** Si tiene **Calidad instalaciones deportivas:** Alta

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

Poseción: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** Si **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial BENIDORM BEACH. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 76,20 m2. Piscina climatizada y gimnasio en plantas 26 y 27. Piscina exterior, 2 pistas de paddle, pista multideporte, chill-out.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VILA JOIOSA, Nº 34, Planta 13, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
301.000,00	2,00	0,00	294.980,00	0,00	1.940,66

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 152,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación: Medio Alta
Calidad edificio: Medio Alta	Ascensores: Si	Nº plantas del edificio: 36
Destino: 2ª residencia	Aparcamiento en edificio: Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.
Piscina: Colectiva	Instalaciones deportivas: Si tiene	Calidad instalaciones deportivas: Alta
Zona ajardinada: Colectiva	Trasteros o const. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta	
Posesión: En propiedad		
Calidad de vivienda: Media	Orientación: No influye en el valor	Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No	Vistas: No	Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 3	Calefacción: No tiene	Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2	Aire acondic.: Individual	
Accesibilidad a discapacitados: Alta		
Certificado de eficiencia energética: No tiene		

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial BENIDORM BEACH. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 94,92 m². Piscina climatizada y gimnasio en plantas 26 y 27. Piscina exterior, 2 pistas de paddle, pista multideporte, chill-out.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VILA JOIOSA, Nº 34, Planta 31, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
418.000,00	2,00	0,00	409.640,00	0,00	2.695,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 152,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación: Medio Alta
Calidad edificio: Medio Alta	Ascensores: Si	Nº plantas del edificio: 36
Destino: 2ª residencia	Aparcamiento en edificio: Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.
Piscina: Colectiva	Instalaciones deportivas: Si tiene	Calidad instalaciones deportivas: Alta
Zona ajardinada: Colectiva	Trasteros o const. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta	
Posesión: En propiedad		
Calidad de vivienda: Media	Orientación: No influye en el valor	Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No	Vistas: Si	Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 3	Calefacción: No tiene	Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2	Aire acondic.: Individual	
Accesibilidad a discapacitados: Alta		
Certificado de eficiencia energética: No tiene		

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial BENIDORM BEACH. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 94,92 m². Piscina climatizada y gimnasio en plantas 26 y 27. Piscina exterior, 2 pistas de paddle, pista multideporte, chill-out.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL, Planta 18, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
418.000,00	2,00	0,00	409.640,00	0,00	3.344,00

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 122,50 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Alta **Ascensores:** Si **Nº plantas del edificio:** 29

Destino: 2ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Si interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 2 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** Si tiene **Calidad instalaciones deportivas:** Alta

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

Poseción: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** Si **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial SUNSET WAVES. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 76,58 m2. 1 plaza de garaje es en sótano y 1 es en superficie. Informan 115 m2 constr. Excelente zona comunitaria. 268 viviendas. Parcela de 33.557 m2.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL, Planta 3, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
309.000,00	2,00	0,00	302.820,00	0,00	2.422,56

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 125,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Alta **Ascensores:** Si **Nº plantas del edificio:** 29

Destino: 2ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Si exterior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** Si tiene **Calidad instalaciones deportivas:** Alta

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Poseción: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial SUNSET WAVES. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 77,94 m2. 1 plaza de garaje es en sótano y 1 es en superficie. Informan 109,46 m2 constr. Excelente zona comunitaria. 268 viviendas. Parcela de 33.557 m2.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL, Planta 25, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
372.000,00	2,00	0,00	364.560,00	0,00	2.928,19

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 124,50 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 29

Destino: 2ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** Sí tiene **Calidad instalaciones deportivas:** Alta

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

Poseción: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** Sí **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial SUNSET WAVES. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 77,85 m2. Informan 113 m2 constr. Excelente zona comunitaria. 268 viviendas. Parcela de 33.557 m2.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)
Avenida, VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL, Planta 12, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
386.000,00	2,00	0,00	378.280,00	0,00	2.741,16

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 138,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 29

Destino: 2ª residencia **Aparcamiento en edificio:** Sí interior **Plazas aparcamiento vinculadas:** 1 Uds.

Piscina: Colectiva **Instalaciones deportivas:** Sí tiene **Calidad instalaciones deportivas:** Alta

Zona ajardinada: Colectiva **Trasteros o const. auxiliares:** Trastero bajo rasante o bajo cubierta

Poseción: En propiedad

Calidad de vivienda: Media **Orientación:** No influye en el valor **Situación en altura:** Planta normal

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** Sí **Sit. especial en planta:** Normal

Nº dormitorios: 2 **Calefacción:** No tiene **Ubicación en planta:** Exterior a calle

Nº de baños y aseos: 2 **Aire acondic.:** Individual

Accesibilidad a discapacitados: Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial SUNSET WAVES. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 86,36 m2. Informan 149 m2 constr. Terraza descubierta de 21,06 m2. Excelente zona comunitaria. 268 viviendas. Parcela de 33.557 m2.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)

Avenida, VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL, Planta 20, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
406.000,00	2,00	0,00	397.880,00	0,00	2.600,52

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 153,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación: Medio Alta
Calidad edificio: Alta	Ascensores: Sí	Nº plantas del edificio: 29
Destino: 2ª residencia	Aparcamiento en edificio: Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas: 1 Uds.
Piscina: Colectiva	Instalaciones deportivas: Sí tiene	Calidad instalaciones deportivas: Alta
Zona ajardinada: Colectiva	Trasteros o const. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta	
Posesión: En propiedad		
Calidad de vivienda: Media	Orientación: No influye en el valor	Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No	Vistas: Sí	Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 3	Calefacción: No tiene	Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2	Aire acondic.: Individual	
Accesibilidad a discapacitados: Alta		
Certificado de eficiencia energética: No tiene		

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial SUNSET WAVES. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 95,60 m2. Informan 139 m2 constr. Excelente zona comunitaria. 268 viviendas. Parcela de 33.557 m2.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto. (Venta)

Avenida, VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL, Planta 16, BENIDORM (03502) Fecha 05-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
491.000,00	2,00	0,00	481.180,00	0,00	2.847,22

Superficie adoptada: Construida con zonas comunes

Vivienda: 169,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** No disp.

Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación: Medio Alta
Calidad edificio: Alta	Ascensores: Sí	Nº plantas del edificio: 29
Destino: 2ª residencia	Aparcamiento en edificio: Sí interior	Plazas aparcamiento vinculadas: 2 Uds.
Piscina: Colectiva	Instalaciones deportivas: Sí tiene	Calidad instalaciones deportivas: Alta
Zona ajardinada: Colectiva	Trasteros o const. auxiliares: Trastero bajo rasante o bajo cubierta	
Posesión: En propiedad		
Calidad de vivienda: Media	Orientación: No influye en el valor	Situación en altura: Planta normal
Fact. amb. negativos: No	Vistas: Sí	Sit. especial en planta: Normal
Nº dormitorios: 3	Calefacción: No tiene	Ubicación en planta: Exterior a calle
Nº de baños y aseos: 2	Aire acondic.: Individual	
Accesibilidad a discapacitados: Alta		
Certificado de eficiencia energética: No tiene		

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** En proyecto o construcción

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

Residencial SUNSET WAVES. Superficie útil con terraza y galería al 50%: 105,72 m2. Informan 150 m2 constr. 1 plaza de garaje es en sótano y 1 plaza en superficie. Excelente zona comunitaria. 268 viviendas. Parcela de 33.557 m2.

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, KENNEDY, Nº 14, Planta 17, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
188.500,00	5,00	5,00	189.650,00	0,00	1.542,27
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	19
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	Trastero bajo rasante o bajo cubierta		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	Si	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2000	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Informan 92 m2 constr. Parking comunitario.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, KENNEDY, Nº 13, Planta 19, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
176.000,00	5,00	5,00	158.400,00	0,00	1.440,00
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno: Urbano		Calidad del entorno: Medio Alta		Calidad de ubicación: Medio Alta	
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	13
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	Trastero bajo rasante o bajo cubierta		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	Si	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	No tiene		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.): 1998			Estado conservación:	Medio	
Nivel última reforma:			Sin reformar		
Fuente:	API		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					
Observaciones					
Informan 96 m2 constr.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, LERIDA, Nº 4, Planta 11, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
246.500,00	5,00	5,00	221.850,00	0,00	1.803,66
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	123,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	31
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Si tiene	Calidad instalaciones deportivas:	Alta
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	Trastero bajo rasante o bajo cubierta		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	Si	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Centralizado		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2010	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Se oferta totalmente amueblada. Informa Solvia					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, LERIDA, Nº 4, Planta 2, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
216.500,00	5,00	0,00	205.675,00	0,00	1.658,67
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	124,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	31
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Si tiene	Calidad instalaciones deportivas:	Alta
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	Trastero bajo rasante o bajo cubierta		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Centralizado		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2010	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, IBIZA, Nº 10, Planta 1, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
199.000,00	5,00	5,00	179.100,00	0,00	1.628,18
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	25
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene	Calidad instalaciones deportivas:	Alta
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Si tiene		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	No tiene		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	1986	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Informan 80 m2 const. Se oferta totalmente amueblado.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Avenida, MUNICIPI, Nº 6, Planta 7, BENIDORM (03502)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
187.500,00	5,00	5,00	188.750,00	0,00	1.534,09
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	29
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	Si	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	No tiene		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2002	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Informan 86 m2 constr.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, ESPERANTO, Nº 27, Planta 4, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
200.000,00	5,00	5,00	180.000,00	0,00	1.636,36
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	28
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Se desconoce		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.: Individual			
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	1991	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Acabados e instalaciones	Antigüedad última reforma:	5 años		
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Informan 90 m2 constr. y que tiene parking.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, ESPERANTO, Nº 25, Planta 23, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
210.000,00	5,00	5,00	189.000,00	0,00	1.718,18
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	28
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Se desconoce		
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	Si	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.: Individual			
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	1991	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Acabados o instalaciones	Antigüedad última reforma:	10 años		
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Informan 82 m2 constr. y que tiene parking.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, IBIZA, Nº 10, Planta 10, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
216.000,00	5,00	0,00	205.200,00	0,00	1.865,45
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	25
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Si tiene	Calidad instalaciones deportivas:	Alta
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	No tiene		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	1986	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Informan 85 m2 const. Informan que posee plaza de aparcamiento que es común de las viviendas del edificio.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, IBIZA, Nº 6, Planta 12, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
228.000,00	5,00	5,00	205.200,00	0,00	1.865,45
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Si	Nº plantas del edificio:	31
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	Si interior	Plazas aparcamiento vinculadas:	1 Uds.
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Si tiene	Calidad instalaciones deportivas:	Alta
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseción:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	Si	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2001	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	API	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Informan 75 m2 const.					

VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.					(Venta)
Calle, IBIZA, Nº 6, Planta 6, BENIDORM (03503)					Fecha 08-09-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
245.000,00	5,00	0,00	232.750,00	0,00	2.115,91
Superficie adoptada: Construida con zonas comunes					
Vivienda:	110,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	Sí	Nº plantas del edificio:	31
Destino:	2ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	Colectiva	Instalaciones deportivas:	Sí tiene	Calidad instalaciones deportivas:	Alta
Zona ajardinada:	Colectiva	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Poseión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor	Situación en altura:	Planta normal
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	Sí	Sit. especial en planta:	Normal
Nº dormitorios:	2	Calefacción:	No tiene	Ubicación en planta:	Exterior a calle
Nº de baños y aseos:	2	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2001	Estado conservación:	Medio		
Nivel última reforma:	Cuartos húmedos parcialmente	Antigüedad última reforma:	2 años		
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Informan 90 m2 const.					

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Vivienda (Venta)									
Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	Avenida VILA JOIOSA, 34 (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			126,00	215.000,00	2,00	210.700,00	0,00	1.672,22
2	Avenida VILA JOIOSA, 34 (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			126,00	279.000,00	2,00	273.420,00	0,00	2.170,00
3	Avenida VILA JOIOSA, 34 (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			126,00	356.000,00	2,00	348.880,00	0,00	2.768,89
4	Avenida VILA JOIOSA, 34 (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			122,00	207.000,00	2,00	202.860,00	0,00	1.662,79
5	Avenida VILA JOIOSA, 34 (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			122,00	289.000,00	2,00	283.220,00	0,00	2.321,48
6	Avenida VILA JOIOSA, 34 (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			122,00	361.000,00	2,00	353.780,00	0,00	2.899,84
7	Avenida VILA JOIOSA, 34 (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			152,00	301.000,00	2,00	294.980,00	0,00	1.940,66
8	Avenida VILA JOIOSA, 34 (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			152,00	418.000,00	2,00	409.640,00	0,00	2.695,00
9	Avenida VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			122,50	418.000,00	2,00	409.640,00	0,00	3.344,00
10	Avenida VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			125,00	309.000,00	2,00	302.820,00	0,00	2.422,56
11	Avenida VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			124,50	372.000,00	2,00	364.560,00	0,00	2.928,19
12	Avenida VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			138,00	386.000,00	2,00	378.280,00	0,00	2.741,16
13	Avenida VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			153,00	406.000,00	2,00	397.880,00	0,00	2.600,52
14	Avenida VICENTE PEREZ DEVESA esquina Avenida de RACHARELL (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			169,00	491.000,00	2,00	481.180,00	0,00	2.847,22
15	Calle KENNEDY, 14 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			110,00	188.500,00	10,00	169.650,00	0,00	1.542,27
16	Calle KENNEDY, 13 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			110,00	176.000,00	10,00	158.400,00	0,00	1.440,00
17	Calle LERIDA, 4 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			123,00	246.500,00	10,00	221.850,00	0,00	1.803,66
18	Calle LERIDA, 4 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			124,00	216.500,00	5,00	205.675,00	0,00	1.658,67
19	Calle IBIZA, 10 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			110,00	199.000,00	10,00	179.100,00	0,00	1.628,18
20	Avenida MUNICIPI, 6 (03502)								
	BA Sep-2019 CCC			110,00	187.500,00	10,00	168.750,00	0,00	1.534,09
21	Calle ESPERANTO, 27 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			110,00	200.000,00	10,00	180.000,00	0,00	1.636,36
22	Calle ESPERANTO, 25 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			110,00	210.000,00	10,00	189.000,00	0,00	1.718,18
23	Calle IBIZA, 10 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			110,00	216.000,00	5,00	205.200,00	0,00	1.865,45
24	Calle IBIZA, 6 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			110,00	228.000,00	10,00	205.200,00	0,00	1.865,45
25	Calle IBIZA, 6 (03503)								
	BA Sep-2019 CCC			110,00	245.000,00	5,00	232.750,00	0,00	2.115,91

BA. VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en bloque abierto.

CCC. Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta
Viviendas (Euros/m²)	2.911,91	1.495,79	2.087,01

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO RESIDENCIAL LIBRE: 2.050,00 €/m² T

VIVIENDAS VPO EN BLOQUE ABIERTO

El módulo de VPO (para Régimen General) en Benidorm es de 1.576,64 €/m² útil. La superficie útil máxima por vivienda es de 90 m², por lo que el precio de venta máximo por vivienda ascendería a 141.897,60 €. No obstante se considera que cada vivienda llevará vinculada una plaza de garaje de 25 m² útiles y un trastero de 5 m² útiles, por lo que el precio total por unidad de vivienda con garaje y trastero vinculados será de 170.277,12 €.

Siguiendo los preceptos de la normativa a aplicar en las VPO, el coeficiente entre la superficie útil y la construida es del 0,75, por lo que conseguimos viviendas de 120 m² (para 90 m² útiles). A efectos de cálculo para el Método Residual Estático, trasladamos su valor máximo de VPO (141.897,60 € de media) a valor unitario por m² construido (1.182,48 €/m² constr). Consideramos que las viviendas VPO se venderán a tope del módulo.

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO RESIDENCIAL VPO: 1.182,48 €/m² T

LOCALES COMERCIALES

Este Sector se puede ubicar (a la vista de la encuesta de AICO -Asociación Independiente de Comerciantes de Benidorm y Provincia-) en la Zona 12 (denominada "Avda. Ametlla del Mar-Armanello") dentro de las 13 zonas en las que clasifica a nivel comercial el término de Benidorm. Se encuentra limitada por la Avenida del Derramador, Avenida Dr. Severo Ochoa y la Carretera Nacional 332 (Avenida Comunidad Valenciana) y linda con la Zona 13 ("Rincón Alto-Sierra Helada") y Zona 10 ("Rincón").

Para el cálculo del Vaor Unitario de Venta, adoptamos los parámetros reflejados en el "Borrador Bases Técnicas del PAI del Sector PP 1/1 "Armanello":

- los locales comerciales tendrán una superficie mínima de 200 m2, siendo la superficie máxima de 2.500 m2.
- se indica "una de las características a mantener en la ordenación es el zócalo de bandejas comerciales en planta baja característico de la edificación abierta".

El producto tipo serían 10 locales en planta baja de 200 m2 constr. cada uno sin prácticamente terminaciones y distribuidos en una bandeja de locales retranqueada de la calle 2 m.

ESTUDIO DE MERCADO:

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.						(Venta)
Avenida, MONTECARLO, Nº 12, Planta BAJA, BENIDORM (03503)					Fecha 04-07-2019	
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
200.000,00	5,00	0,00	190.000,00	0,00	1.049,72	
Superficie adoptada: Construida						
Total uso: 181,00 m²	Planta baja:	181,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	
Fachada ppal.: 6,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo: No disp.	Altura libre: No disp.	Fachada secund.:	No disp.	
Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media		Transporte público: Buena			
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial: No		Concentración comercial: Bajo			
Nivel de ocupación: Bajo	Accesibilidad: Regular		Flujo peatonal: Escasa			
Identificabilidad / Visualización: Media						
Calidad edificio: Media	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera				
Plantas en las que se desarrolla: Una	Aparcamiento en edificio: No tiene					
Divisibilidad: Se desconoce	Polivalencia: Elevada	Configuración irregular: Se desconoce				
Nº de fachadas comerciales: Una	Formando esquina: No	Salida de humos: Se desconoce				
Fact. amb. negativos: No	Calidad del local: Media					
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad(fecha aprox.): 1984			Estado conservación: Medio			
Nivel última reforma: Obras de instalación leves			Antigüedad última reforma: 15 años			
Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación					
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						
Observaciones						
Local en interior de urbanización						

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.						(Venta)
Calle, Londres, Nº 18, Planta BAJA, BENIDORM (03503)						Fecha 03-07-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
73.000,00	5,00	5,00	65.700,00	0,00	821,25	
Superficie adoptada: Construida						
Total uso: 80,00 m²	Planta baja:	80,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	
Fachada ppal.: 10,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo: No disp.	Altura libre: No disp.	Fachada secund.:	No disp.	
Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media		Transporte público: Buena			
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial: No		Concentración comercial: Bajo			
Nivel de ocupación: Bajo	Accesibilidad: Regular		Flujo peatonal: Escasa			
Identificabilidad / Visualización: Media						
Calidad edificio: Media	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera				
Plantas en las que se desarrolla: Una	Aparcamiento en edificio: No tiene					
Divisibilidad: Se desconoce	Polivalencia: Escasa	Configuración irregular: Se desconoce				
Nº de fachadas comerciales: Una	Formando esquina: No	Salida de humos: Sí				
Fact. amb. negativos: No	Calidad del local: Media					
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad(fecha aprox.): 1990	Estado conservación: Medio					
Nivel última reforma: Obras de instalación leves	Antigüedad última reforma: 15 años					
Fuente: API	Nivel de negociación: Sin negociación					
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						
Observaciones						
Local en interior de urbanización. 80 m² construidos, 75 m² útiles. 2 aseos o baños. 6 escaparates. Última actividad: bar cafetería						

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)
Calle, Londres, Nº 4, Planta BAJA, BENIDORM (03503) Fecha 31-08-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
142.000,00	5,00	0,00	134.900,00	0,00	963,57

Superficie adoptada:	Construida				
Total uso:	140,00 m²	Planta baja:	70,00 m²	Plantas infer.:	70,00 m²
Fachada ppal.:	6,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Transporte público:	Buena
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	No	Concentración comercial:	Medio
Nivel de ocupación:	Medio	Accesibilidad:	Buena	Flujo peatonal:	Medio
Identificabilidad / Visualización:	Media				
Calidad edificio:	Media	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla:	Dos	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Divisibilidad:	Se desconoce	Polivalencia:	Medio	Configuración irregular:	Se desconoce
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No	Salida de humos:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio		
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.):	1973	Estado conservación:	Medio
Nivel última reforma:	Obras de instalación importantes	Antigüedad última reforma:	15 años

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Local 6. Actualmente montado como bar, con derecho a terraza de 30 metros.

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)
Calle, Londres, Nº 4, Planta BAJA, BENIDORM (03503) Fecha 31-08-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
140.000,00	5,00	0,00	133.000,00	0,00	2.375,00

Superficie adoptada:	Construida				
Total uso:	56,00 m²	Planta baja:	56,00 m²	Plantas infer.:	No disp.
Fachada ppal.:	6,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Transporte público:	Buena
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	No	Concentración comercial:	Medio
Nivel de ocupación:	Medio	Accesibilidad:	Buena	Flujo peatonal:	Medio
Identificabilidad / Visualización:	Media				
Calidad edificio:	Media	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Divisibilidad:	Se desconoce	Polivalencia:	Medio	Configuración irregular:	Se desconoce
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No	Salida de humos:	Sí
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio		
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				

Antigüedad(fecha aprox.):	1973	Estado conservación:	Medio
Nivel última reforma:	Obras de instalación importantes	Antigüedad última reforma:	15 años

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Bar en venta, totalmente reformado y equipado. Cocina, gran barra, baños (minusválidos también) y terraza cubierta

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)
Avenida, ESTOCOLMO, Nº 38, Planta BAJA, BENIDORM (03503) Fecha 01-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
79.800,00	5,00	5,00	71.820,00	0,00	1.596,00

Superficie adoptada: Construida											
Total uso:	45,00 m²	Planta baja:	45,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	No disp.				
Fachada ppal.:	5,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre:	No disp.	Fachada secund.:	No disp.		
Calidad del entorno:		Media		Calidad de ubicación:		Media		Transporte público:		Buena	
Tipo de eje comercial:		Nivel de distrito o barrio		Existencia de polo comercial:		No		Concentración comercial:		Medio	
Nivel de ocupación:		Medio		Accesibilidad:		Buena		Flujo peatonal:		Media	
Identificabilidad / Visualización:		Media									
Calidad edificio:		Media		Nº plantas del edificio:		No disp.		Planta del acceso:		Nivel de acera	
Plantas en las que se desarrolla:		Una		Aparcamiento en edificio:		No tiene					
Divisibilidad:		Se desconoce		Polivalencia:		Media		Configuración irregular:		Se desconoce	
Nº de fachadas comerciales:		Una		Formando esquina:		No		Salida de humos:		Se desconoce	
Fact. amb. negativos:		No		Calidad del local:		Media					
Certificado de eficiencia energética: No tiene											
Antigüedad(fecha aprox.): 2007				Estado conservación:		Medio					
Nivel última reforma:		En bruto									
Fuente:		API		Nivel de negociación: Sin negociación							
Nivel de comprobación:		Visita virtual interior sin planos									
Observaciones											
Esquina Calle Londres. Edificio Villa Capri											

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)
Avenida, ESTOCOLMO, Nº 38, Planta BAJA, BENIDORM (03503) Fecha 01-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
80.900,00	5,00	5,00	72.810,00	0,00	1.693,26

Superficie adoptada: Construida							
Total uso:	43,00 m²	Planta baja:	43,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	No disp.
Fachada ppal.:	5,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre:	No disp.
		Fachada secund.:	No disp.				
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Transporte público:	Buena		
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	No	Concentración comercial:	Medio		
Nivel de ocupación:	Medio	Accesibilidad:	Buena	Flujo peatonal:	Media		
Identificabilidad / Visualización:	Media						
Calidad edificio:	Media	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera		
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene				
Divisibilidad:	Se desconoce	Polivalencia:	Media	Configuración irregular:	Se desconoce		
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No	Salida de humos:	Se desconoce		
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Media				
Certificado de eficiencia energética: No tiene							
Antigüedad(fecha aprox.): 2007			Estado conservación:		Medio		
Nivel última reforma:	En bruto						
Fuente:	API			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos							
Observaciones							
Esquina Calle Londres. Edificio Villa Capri							

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)
Avenida, MURCIA, Nº 7, Planta BAJA, BENIDORM (03503) Fecha 01-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
290.000,00	5,00	0,00	275.500,00	0,00	1.836,67

Superficie adoptada: Construida					
Total uso:	150,00 m²	Planta baja:	150,00 m²	Plantas infer.:	No disp.
Fachada ppal.:	10,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Transporte público:	Buena
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	No	Concentración comercial:	Medio
Nivel de ocupación:	Medio	Accesibilidad:	Buena	Flujo peatonal:	Media
Identificabilidad / Visualización: Media					
Calidad edificio:	Media	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene	Configuración irregular:	Se desconoce
Divisibilidad:	Se desconoce	Polivalencia:	Media	Salida de humos:	Se desconoce
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No		
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Media		
Certificado de eficiencia energética: No tiene					

Antigüedad(fecha aprox.):	1959	Estado conservación:	Medio
Nivel última reforma:	Obras de instalación importantes	Antigüedad última reforma:	15 años

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Montado como bar.

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)
Avenida, CASTELLO, Nº 5, Planta BAJA, BENIDORM (03503) Fecha 01-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
178.500,00	5,00	5,00	160.650,00	0,00	2.471,54

Superficie adoptada: Construida					
Total uso:	65,00 m²	Planta baja:	65,00 m²	Plantas infer.:	No disp.
Fachada ppal.:	5,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.
Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Transporte público:	Buena
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	No	Concentración comercial:	Medio
Nivel de ocupación:	Medio	Accesibilidad:	Buena	Flujo peatonal:	Media
Identificabilidad / Visualización: Media					
Calidad edificio:	Media	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene	Configuración irregular:	Se desconoce
Divisibilidad:	Se desconoce	Polivalencia:	Media	Salida de humos:	Se desconoce
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No		
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Media		
Certificado de eficiencia energética: No tiene					

Antigüedad(fecha aprox.):	1967	Estado conservación:	Medio
Nivel última reforma:	Obras de instalación importantes	Antigüedad última reforma:	10 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)
Calle, ESPERANTO, Nº 25, Planta BAJA, BENIDORM (03503) Fecha 01-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
91.600,00	5,00	0,00	87.020,00	0,00	1.775,92

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 49,00 m² **Planta baja:** 49,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 5,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** Se desconoce

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1991 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 10 años

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)
Calle, KENNEDY, Nº 2, Planta BAJA, BENIDORM (03503) Fecha 01-09-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
231.000,00	5,00	5,00	207.900,00	0,00	1.732,50

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 120,00 m² **Planta baja:** 60,00 m² **Plantas infer.:** 60,00 m² **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 7,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Dos **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Se desconoce **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** Se desconoce

Nº de fachadas comerciales: Dos **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Sí

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1978 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 10 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Esquina Avenida de Europa. Edificio LA PINTA. 100 m2 de terraza

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Locales (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	Avenida MONTECARLO, 12 (03503)										
	LCA Jul-2019 CSC		181,00		0,00	0,00	200.000,00	5,00	190.000,00	0,00	1.049,72
2	Calle Londres, 18 (03503)										
	LCA Jul-2019 CSC		80,00		0,00	0,00	73.000,00	10,00	65.700,00	0,00	821,25
3	Calle Londres, 4 (03503)										
	LCA Ago-2019 CSC		70,00	70,00	0,00	0,00	142.000,00	5,00	134.900,00	0,00	963,57
4	Calle Londres, 4 (03503)										
	LCA Ago-2019 CSC		56,00		0,00	0,00	140.000,00	5,00	133.000,00	0,00	2.375,00
5	Avenida ESTOCOLMO, 38 (03503)										
	LCA Sep-2019 CSC		45,00		0,00	0,00	79.800,00	10,00	71.820,00	0,00	1.596,00
6	Avenida ESTOCOLMO, 38 (03503)										
	LCA Sep-2019 CSC		43,00		0,00	0,00	80.900,00	10,00	72.810,00	0,00	1.693,26
7	Avenida MURCIA, 7 (03503)										
	LCA Sep-2019 CSC		150,00		0,00	0,00	290.000,00	5,00	275.500,00	0,00	1.836,67
8	Avenida CASTELLO, 5 (03503)										
	LCA Sep-2019 CSC		65,00		0,00	0,00	178.500,00	10,00	160.650,00	0,00	2.471,54
9	Calle ESPERANTO, 25 (03503)										
	LCA Sep-2019 CSC		49,00		0,00	0,00	91.600,00	5,00	87.020,00	0,00	1.775,92
10	Calle KENNEDY, 2 (03503)										
	LCA Sep-2019 CSC		60,00	60,00	0,00	0,00	231.000,00	10,00	207.900,00	0,00	1.732,50

LCA. LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta
Locales (Euros/m²)	2.471,54	919,27	1.538,84

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO TERCIARIO/COMERCIAL:
1.200,00 €/m² T

EDIFICIO COMERCIAL

En Benidorm existen unos 21 establecimientos considerados como Supermercados. Según el "Informe Anual de la Distribución Comercial Minorista de la Comunitat Valenciana 2018" (IADC18) elaborado para la Consellería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo de la Generalitat Valenciana, se entiende por Supermercado aquel establecimiento que comercializa productos de alimentación y de consumo frecuente en régimen de libre servicio, situándose su superficie de venta entre 400 y 2.499 m² y cuya estrategia responde a criterios de proximidad. Esta definición coincide con la del PATSECOVA (Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana) y la superficie de venta considerada (entre 400 y 2.499 m²) se ajusta con la base de datos de Distribución Base Alimentaria de Alimarket.

Según el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Benidorm, gran parte de los supermercados se englobarían dentro de "grandes establecimientos comerciales" ya que la superficie destinada a venta, entendiendo como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 750 m² si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1.500 m² si se trata de productos no predominantemente alimentarios.

4 de estos supermercados pertenecen a la cadena **Mercadona** (Calle Francisco Llorca Antón - Centro Comercial La Estación-, Calle Invierno nº13, Calle Secretario Juan Antonio Baldovi nº11 y Calle del Mercado nº1), 1 a **Dia** (Avda. Doctor Severo Ochoa nº40), 1 a **Hiperber** (Avenida Alfonso Puchades nº25), 1 a **Dialprix** (Avda. Juan Fuster Zaragoza esq. Avda. Ametlla de Mar), 6 a **Consum** (Avda. Mediterráneo nº8, Calle Ibiza nº15, Avda. Holanda nº4, Calle Herrerías nº3, Calle Urano nº3 y Calle Virgen de la Almudena nº40), 6 a **Masymas** (Calle Beniarda s/n, Calle Marqués de Comillas nº32, Calle Severo Ochoa nº21, Avenida Ametlla del Mar nº19, Calle Tordo nº1 y Calle Tomás Ortuño nº72) y 2 a **Carrefour Express** (Avda. Alcoy nº7 y Avda. del Mediterráneo nº43).

La tipología es variada, según se trate de supermercados en el casco urbano (edificios entre medianeras) o en bloque abierto (algunos sin división horizontal). La mayor parte de ellos son supermercados de gran tamaño (también denominados "gran supermercado"), cuya superficie oscila entre 1.000 y 2.500 m².

Según datos del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación en su Informe del Consumo Alimentario en España 2018, el supermercado es el canal preferido por los consumidores para realizar las compras, representando el 47,2% de las compras de alimentación. Además su volumen con respecto al año 2017 creció en torno al 1,4%, consolidando su liderazgo a nivel total alimentación.

La dotación exigible de plazas de aparcamiento según el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Benidorm, si se trata de grandes establecimientos comerciales será de 1 plaza por cada 25 m² (si la superficie de venta es superior a 750 m², si consiste en productos alimentarios) y de 1 plaza por cada 50 m² (si la superficie de venta es superior a 1500 m² y no se trata de productos alimentarios). Los aparcamientos podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.

La superficie de la sala de ventas de un supermercado de gran tamaño (tipo Mercadona) ronda los 1.350 m² (a fecha julio de 2018 Mercadona disponía de 1.627 tiendas con 2,2 millones de superficie de venta).

A la vista de la tipología edificatoria del Sector objeto de estudio (bloque abierto), para la obtención del Valor Unitario de Mercado para uso Edificio Comercial, se ha considerado un supermercado con parcela propia (sin división horizontal), distribuido en una única planta y con las plazas de aparcamiento en superficie (unas 180). Las características principales serían:

- Superficie construida de la nave: 2.500 m². Con estas dimensiones cumplimos la Base 15 del "Borrador de Bases Técnicas y Económicas del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 Armanello" redactado por el Ayuntamiento de Benidorm en el que indica: "Con arreglo al PATSECOVA... solo cabrían... Proyectos que supongan la implantación de establecimientos individuales o colectivos cuya superficie comercial sea inferior a 2.500 m²...". También daríamos cumplimiento a la Base 15 del mencionado Borrador que limita la superficie del local comercial a 2.500 m².
- Superficie construida de las plazas de garaje en superficie: 4.500 m².
- Superficie útil de la nave: 2.275 m²
- Superficie útil de la sala de ventas: 1.500 m²
- Superficie de parcela: 7.000 m² (coincidiría con la superficie de una manzana completa, según el "Borrador de Bases Técnicas y Económicas").

La promoción inmobiliaria más probable corresponde a edificación aislada, distribución del supermercado en una única planta, con las plazas de aparcamiento en superficie, gran parte de ellas techadas.

ESTUDIO DE MERCADO

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)						
Calle, SANTA FAZ, Nº 7, Planta Baja, BENIDORM (03501)					Fecha 24-07-2019	
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)	
1.800,00	3,00	0,00	1.746,00	0,00	10,27	
Superficie adoptada: Construida						
Total uso: 170,00 m²	Planta baja:	85,00 m²	Plantas infer.:	85,00 m²	Plantas super.:	No disp.
Fachada ppal.: 5,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo: No disp.	Altura libre: No disp.	Fachada secund.:	5,00 m.	
Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación: Medio Alta		Transporte público: Buena			
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial: No		Concentración comercial: Medio			
Nivel de ocupación: Alto	Accesibilidad: Buena		Flujo peatonal: Abundante			
Identificabilidad / Visualización: Alta						
Calidad edificio: Media	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera				
Plantas en las que se desarrolla: Dos	Aparcamiento en edificio: No tiene					
Divisibilidad: Se desconoce	Polivalencia: Media	Configuración irregular: Se desconoce				
Nº de fachadas comerciales: Dos	Formando esquina: No	Salida de humos: Se desconoce				
Fact. amb. negativos: No	Calidad del local: Media					
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad (fecha aprox.): 2011	Estado conservación: Bueno					
Nivel última reforma: En bruto						
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)	Nivel de negociación: Sin negociación					
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						
Observaciones						
Fachada a dos calles						

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.					(Venta y alquiler)
Avenida, REI JAUME I, Nº 10, Planta baja, BENIDORM (03501)					Fecha 24-07-2019
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
750.000,00	4,00	5,00	682.500,00	0,00	2.916,67
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.450,00	4,00	5,00	2.229,50	0,00	9,53
Superficie adoptada: Construida					
Total uso:	234,00 m²	Planta baja:	234,00 m²	Plantas infer.:	No disp.
Fachada ppal.:	6,75 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.
Altura libre:		No disp.	Plantas super.:		No disp.
Calidad del entorno:		Media	Calidad de ubicación:		Media
Tipo de eje comercial:		Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:		No
Nivel de ocupación:		Medio	Accesibilidad:		Buena
Identificabilidad / Visualización:		Media	Flujo peatonal:		Media
Calidad edificio:		Media	Nº plantas del edificio:		No disp.
Plantas en las que se desarrolla:		Una	Planta del acceso:		Nivel de acera
Divisibilidad:		Se desconoce	Aparcamiento en edificio:		No tiene
Nº de fachadas comerciales:		Una	Polivalencia:		Media
Fact. amb. negativos:		No	Configuración irregular:		Se desconoce
Formando esquina:		No	Salida de humos:		Se desconoce
Calidad del local:		Media			
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 1970			Estado conservación: Medio		
Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas			Antigüedad última reforma: 10 años		
Fuente: API			Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta y alquiler)
Calle, LANGREO, Nº 4, Planta b1, BENIDORM (03502) Fecha 01-04-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
140.000,00	5,00	0,00	133.000,00	0,00	1.913,67
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
600,00	3,00	0,00	582,00	0,00	8,37

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 69,50 m² **Planta baja:** 69,50 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.
Fachada ppal.: 4,75 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** 5,75 m. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Transporte público:	Buena
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	No	Concentración comercial:	Medio
Nivel de ocupación:	Medio	Accesibilidad:	Buena	Flujo peatonal:	Medio
Identificabilidad / Visualización:	Media				
Calidad edificio:	Media	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Divisibilidad:	No	Polivalencia:	Medio	Configuración irregular:	Se desconoce
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No	Salida de humos:	Se desconoce
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio		

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2000 **Estado conservación:** Medio
Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Simulación compra telefónica

Nivel de comprobación: Visita exterior

Observaciones

Terraza de 31m2 aprox. Fachada a terraza aneja de paso, perpendicular a Avd. Villajoyosa

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta y alquiler)
Calle, MARQUES DE COMILLAS, Nº 31, Planta baja, BENIDORM (03501) Fecha 01-04-2019

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
676.000,00	5,00	0,00	642.200,00	0,00	1.969,94
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.600,00	3,00	0,00	2.522,00	0,00	7,74

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 326,00 m² **Planta baja:** 163,00 m² **Plantas infer.:** 163,00 m² **Plantas super.:** No disp.
Fachada ppal.: 20,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media	Transporte público:	Buena
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	No	Concentración comercial:	Medio
Nivel de ocupación:	Medio	Accesibilidad:	Buena	Flujo peatonal:	Medio
Identificabilidad / Visualización:	Media				
Calidad edificio:	Media	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla:	Dos	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Divisibilidad:	Se desconoce	Polivalencia:	Medio	Configuración irregular:	Se desconoce
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	Si	Salida de humos:	Se desconoce
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio		

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2005 **Estado conservación:** Bueno
Nivel última reforma: Obras de instalación importantes **Antigüedad última reforma:** 5 años

Fuente: Entidades bancarias y sus grupos **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Desglose de superficies por plantas estimada por tasador. Fachada estimada por tasador. Último uso oficina bancaria

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)
Avenida, DOCTOR SEVERO OCHOA, Nº 36, Planta Baja, BENIDORM (03503) Fecha 14-01-2019

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
650,00	3,00	0,00	630,50	0,00	12,61

Superficie adoptada:	Construida				
Total uso:	50,00 m²	Planta baja:	50,00 m²	Plantas infer.:	No disp.
Fachada ppal.:	5,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.
Calidad del entorno:	Media			Altura libre:	No disp.
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio			Plantas super.:	No disp.
Nivel de ocupación:	Medio			Fachada secund.:	No disp.
Identificabilidad / Visualización:	Alta				
Calidad edificio:	Media				
Plantas en las que se desarrolla:	Una				
Divisibilidad:	No				
Nº de fachadas comerciales:	Una				
Fact. amb. negativos:	No				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	1999				
Nivel última reforma:	En bruto				
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)				
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
50 M2 DE TERRAZA.					

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)
Calle, ESPERANTO, Nº 14, Planta Baja, BENIDORM (03503) Fecha 25-07-2019

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
750,00	2,00	0,00	735,00	0,00	7,35

Superficie adoptada:	Construida				
Total uso:	100,00 m²	Planta baja:	100,00 m²	Plantas infer.:	No disp.
Fachada ppal.:	5,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alta			Altura libre:	No disp.
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio			Plantas super.:	No disp.
Nivel de ocupación:	Medio			Fachada secund.:	No disp.
Identificabilidad / Visualización:	Alta				
Calidad edificio:	Media				
Plantas en las que se desarrolla:	Una				
Divisibilidad:	Se desconoce				
Nº de fachadas comerciales:	Una				
Fact. amb. negativos:	No				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad (fecha aprox.):	2007				
Nivel última reforma:	Obras de instalación importantes				
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)				
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				
Observaciones					
Última actividad: bar. 2 aseos. A/A.					

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.					(Alquiler)
Calle, ASTURIAS, Nº 10, Planta b.j, BENIDORM (03501)					Fecha 25-07-2019
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
350,00	3,00	0,00	339,50	0,00	8,49
Superficie adoptada: Construida					
Total uso: 40,00 m²	Planta baja:	40,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:
Fachada ppal.: 5,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre: No disp.	Fachada secund.: No disp.
Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media	Transporte público: Buena	Existencia de polo comercial: No	Concentración comercial: Medio	Nivel de ocupación: Medio
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Accesibilidad: Buena	Flujo peatonal: Media	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera	Divisibilidad: No
Nº de fachadas comerciales: Una	Aparcamiento en edificio: No tiene	Configuración irregular: Se desconoce	Polivalencia: Media	Salida de humos: Se desconoce	Fact. amb. negativos: No
Identificabilidad / Visualización: Media	Formando esquina: No	Calidad del local: Media	Certificado de eficiencia energética: No tiene	Antigüedad (fecha aprox.): 1990	Estado conservación: Medio
Calidad edificio: Media	Antigüedad última reforma: 10 años	Nivel de negociación: Sin negociación	Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos	Observaciones	Antigüedad última reforma: 10 años
Plantas en las que se desarrolla: Una					
Nº de plantas comerciales: Una					
Fact. amb. negativos: No					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 1990					
Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas					
Fuente: Particular					
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					
Observaciones					

Anunciado como C/Pajares 3. Último uso oficina de transporte Redyser. Terraza de 25m2 aprox.

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Locales (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
1	Calle SANTA FAZ, 7 (03501)	LCA Jul-2019	CSC	85,00	85,00	0,00	1.800,00	3,00	1.746,00	0,00	10,27
2	Avenida REI JAUME I, 10 (03501)	LCA Jul-2019	CSC	234,00	0,00	0,00	2.450,00	9,00	2.229,50	0,00	9,53
3	Calle LANGREO, 4 (03502)	LCA Abr-2019	CSC	69,50	0,00	0,00	600,00	3,00	582,00	0,00	8,37
4	Calle MARQUES DE COMILLAS, 31 (03501)	LCA Abr-2019	CSC	163,00	163,00	0,00	2.600,00	3,00	2.522,00	0,00	7,74
5	Avenida DOCTOR SEVERO OCHOA, 36 (03503)	LCA Ene-2019	CSC	50,00	0,00	0,00	650,00	3,00	630,50	0,00	12,61
6	Calle ESPERANTO, 14 (03503)	LCA Jul-2019	CSC	100,00	0,00	0,00	750,00	2,00	735,00	0,00	7,35
7	Calle ASTURIAS, 10 (03501)	LCA Jul-2019	CSC	40,00	0,00	0,00	350,00	3,00	339,50	0,00	8,49

LCA. LC Individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Locales (Euros/m²)	11,83	7,35	9,05

De acuerdo con el estudio de mercado aportado y el producto inmobiliario anteriormente descrito, se establece el siguiente escenario de ingresos y gastos:

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Restante de la Explotación: 30 años

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

INGRESOS

Uso	Tipo de renta	Periodo	Años	Renta inicial periodo (Euros/mes por m²)	Incremento (%)	Ocupación (%)
Locales	1	1	1 - 1	7,75	0,00	100,00
	1	2	2 - 14	8,00	0,00	100,00
	1	3	15 - 15	8,50	0,00	90,00
	1	4	16 - 30	8,50	0,00	100,00

GASTOS

Uso	Tipo de renta	Periodo	Años	Gastos no recuperables inicio del periodo (Euros/mes por m²)	Incremento (%)	Gastos recuperables inicio del periodo (Euros/mes por m²)	Incremento (%)	Desfase de recuperación (meses)
Locales	1	1	1 - 30	0,15	0,00	0,00	0,00	0

INVERSIONES

Uso	Periodo	Años	Inversiones periodo (Euros/m²)	Incremento (%)
Locales	2	15 - 15	400,00	

Año	Ingresos (Unidad monetaria Euros)	Gastos NO recuperables	Gastos recuperables	Inversiones (Unidad monetaria Euros)	V.A.N. (Unidad monetaria Euros)
2019	96.875,00	1.875,00	0,00	0,00	93.850,94
2020	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	222.074,49
2021	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	208.032,31
2022	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	194.878,04
2023	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	182.555,54
2024	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	171.012,22
2025	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	160.198,80
2026	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	150.069,13
2027	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	140.579,98
2028	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	131.690,85
2029	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	123.363,80
2030	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	115.563,28
2031	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	108.256,00
2032	240.000,00	4.500,00	0,00	0,00	101.410,77
2033	229.500,00	4.500,00	0,00	1.000.000,00	-312.627,36
2034	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	94.659,70
2035	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	88.674,19
2036	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	83.067,16
2037	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	77.814,67
2038	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	72.894,30
2039	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	68.285,06
2040	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	63.967,27
2041	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	59.922,50
2042	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	56.133,49
2043	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	52.584,07
2044	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	49.259,08
2045	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	46.144,34
2046	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	43.226,54
2047	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	40.493,25
2048	255.000,00	4.500,00	0,00	0,00	37.932,79

Valor de Reversión del inmueble: 1.653.497,67 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	6,75 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	1,50 %
Tasa de actualización del suelo	6,75 %
Plazo previsto para la venta del inmueble	6 meses
Valor de Reversión del inmueble:	1.653.497,67 Euros

El valor de mercado calculado por el método de actualización corresponde al valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba. Para el cálculo del V.A.N. se han sustituido los flujos correspondientes a los pagos mensuales adelantados y los gastos mensuales por un sólo flujo anual situado en el día 5 de Junio, cuando el alquiler es uniforme y completo a lo largo del año. Para los años en los que la estimación no prevé un alquiler durante el año completo (habitualmente el primer y el último año están en este caso) la sustitución de los flujos mensuales se realiza por un sólo flujo anual situado en un punto medio entre el primer y el último flujo mensual al que sustituye.

El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Valor de Mercado por Capitalización:

2.951.486,20 Euros

Considerando la superficie de techo de uso edificio comercial de 2.500 m², se obtiene:

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO TERCIARIO COMERCIAL: 1.180,59€/m² T

USO HOTELERO

Según el Anuario "La Oferta Turística Municipal y Comarcal de la Comunitat Valenciana 2019" elaborado por la Generalitat Valenciana existían (a fecha 2018) 131 hoteles en Benidorm, con un total de 41.285 plazas y 21.025 habitaciones. 7 hoteles eran de 1 estrella, 21 de 2 estrellas, 58 de 3 estrellas, 41 de 4 estrellas y 4 de 5 estrellas. Respecto a los hoteles de 4 estrellas, poseen 16.407 plazas y 8.243 habitaciones.

Por la ubicación del Sector, hoteles colindantes, producto demandado en el entorno y parámetros urbanísticos se considera estudiar un hotel de 4 estrellas para la obtención del Valor Unitario de Venta.

Con datos de agosto de 2019, según datos de la Generalitat Valenciana el número de hoteles de 4 estrellas en Benidorm ascendía a 43, con un total de 8.746 habitaciones. Los hoteles son:

"Melia Villaitana", "Benidorm Centre", RH Corona del Mar", "Presidente", "Sol Costa Blanca", "Riviera", "RH Princesa", "Voramar", "Marina", "Castilla", "Avenida", "Les Dunes Comodoro", "Port Benidorm", "Magic Rock Gardens", Dynastic", "Sandos Monaco Beach Hotel Spa", "Gastrohotel RH Canfali", "Gran Hotel Delfin", "Belroy", "Benidorm Plaza", "Don Pancho", "Diplomatic", "Cimbel", "RH Victoria", "Los Alamos", "Brisa", "Hotel La Estación", "Melia Benidorm", "Palm Beach", "Nereo", "Madeira Centro", "Deloix", "Mediterráneo Benidorm", "Carlos I", "RH Royal", "Agir", "Levante Club", "Flash Hotel", "Villa del Mar", "Gran Hotel Bali", "Flamingo Oasis", "Gran Luxor Hotel" y "Flamingo Beach Resort".

De estos 43 hoteles, 2 poseen más de 400 habitaciones ("Melia Benidorm" y "Gran Hotel Bali") mientras que 9 poseen menos de 100 ("Benidorm Centre", "Riviera", "Les Dunes Comodoro", "Gastrohotel RH Canfali", "Gran Hotel Delfin", "Brisa", "Hotel La Estación", "RH Royal" y "Agir"). Los restantes 32 hoteles se encuentran entre 101 y 200 habitaciones (17 hoteles), entre 201 y 300 habitaciones (11 hoteles) y entre 301 y 400 habitaciones (4 hoteles). Considerando los 43 hoteles, obtenemos una media de 203 habitaciones por hotel (8.746 habitaciones / 43 hoteles). Si descartamos los hoteles más pequeños (de menos de 100 habitaciones) y más grandes (más de 400 habitaciones) tendremos 32 hoteles, con un total de 6.713 habitaciones, y con una media de 210 habitaciones por hotel (6.713 habitaciones / 32 hoteles).

En cuanto a la superficie construida media de una habitación de hotel de 4 estrellas en Benidorm, estudiamos 29 de los 32 hoteles que se encuentran entre 100 y 400 habitaciones, obteniendo una superficie construida total de 361.850 m² (esta superficie es la reflejada en Catastro, descontando las superficies con uso "Deportivo" al ser descubiertas; además, 4 de los

hoteles han sido objeto de medición in situ por parte del presente tasador, siendo sensiblemente coincidentes las superficies reales y las catastrales). No se han podido contabilizar los hoteles "Grand Hotel Luxor", "Melia Villaitana" y "Belroy" por existir dudas a la hora del cómputo de las superficies construidas con Catastro. El número de habitaciones de estos 29 hoteles asciende a 6.016, por lo que la superficie construida media de una habitación de hotel en Benidorm sería de 60 m² constr (361.850 m²c / 6.016 habitaciones).

En Benidorm, los niveles de ocupación para hoteles de 4 estrellas son:

Según HOSBEC (*):

- 81,91% en 2018;
- 84,45% en 2017;
- 85,50% en 2016;
- 81,60% en 2015;
- 81,26% en 2014;
- 79,78% en 2013;
- 75,95% en 2012.

(*) HOSBEC es la Asociación Empresarial Hostelera de Benidorm, Costa Blanca y Comunidad Valenciana, y representa el 88,5% de la oferta hotelera de Benidorm.

Según el INE, la ocupación media se facilita (para hoteles de "4 estrellas de oro") para la totalidad de la provincia de Alicante, no especificándose la ocupación para Benidorm. Para la caso concreto de Benidorm, el grado de ocupación por habitaciones y por plazas es sin discriminar por categorías. Por lo tanto, son los datos de Hosbec los que nos aportan mayor información.

A la vista de los parámetros urbanísticos del Sector objeto de estudio, para la obtención del Valor Unitario de mercado para uso hotelero, se consideran los siguientes parámetros:

- Establecimiento hotelero de playa de 4 estrellas, con 210 habitaciones y 420 plazas.

- Precios por habitación: Precio medio 85 € (**) sin IVA (considerando que es una media entre las distintas modalidades de desayuno incluido, media pensión y pensión completa).

- Consideramos que hasta el 31 de diciembre de 2019, la ocupación media es del 80%. Desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020, la ocupación media será también del 80%. Ocupación del 83% a partir del 1 de enero de 2021 y durante el resto de su vida útil.

- Ingresos por habitaciones hasta el 31 de diciembre de 2019: 122 días x 210 habitaciones x 80% ocupación x 85 Euros de media. Ingresos por habitaciones desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020: 365 días x 210 habitaciones x 80% ocupación x 85 Euros de media. Ingresos por habitaciones a partir del 1 de enero de 2021: 365 días x 210 habitaciones x 83% ocupación x 85 Euros de media.

- Ingresos por Restaurante hasta el 31 de diciembre de 2019: Precio medio cubierto 16 €, considerando que un 8% de los alojados (de los que se acogen a la modalidad "desayuno incluido") almuerza o cena (obtenemos 420 plazas x 16 € x 122 días x 8% alojados x 80% ocupación). Ingresos por Restaurante desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020: Precio medio cubierto 16 €, considerando que un 8% de los alojados (de los que se acogen a la modalidad "desayuno incluido") almuerza o cena (obtenemos 420 plazas x 16 € x 365 días x 8% alojados x 80% ocupación). Ingresos por Restaurante a partir del 1 de enero de 2021: Precio medio cubierto 16 €, considerando que un 8% de los alojados almuerza o cena (obtenemos 420 plazas x 16 € x 365 días x 8% alojados x 83% ocupación)

- En cafetería, hasta el 31 de diciembre de 2019 se considera un gasto medio por alojado de 11 € sobre el 10% de huéspedes (obtenemos 420 plazas x 11 € x 122 días x 10% alojados x 80% ocupación). Desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 se considera un gasto medio por alojado de 11 € sobre el 10% de huéspedes (obtenemos 420 plazas x 11 € x 365 días x 10% alojados x 80% ocupación). A partir del 1 de enero de 2021 se considera un gasto medio por alojado de 11 € sobre el 10% de huéspedes (obtenemos 420 plazas x 11 € x 365 días x 10% alojados x 83% ocupación)

- Varios (lavandería, galas, aparcamiento, etc.): suponemos un porcentaje del 5% sobre la facturación del alojamiento.

(**) la media de una plaza en un hotel de esta categoría y considerando una media entre las modalidades de desayuno incluido, media pensión y pensión completa asciende a 55 Euros (IVA incluido); esta cifra se ha conseguido con datos del portal booking.com. Si una habitación se compone de una media de dos plazas, obtendríamos que cada plaza, con alojamiento y

desayuno, ascendería a unos 100 Euros (sin IVA). A este importe le aplicamos un coeficiente corrector por las ofertas promocionales, colaboración con tour operadoras, etc y llegamos a una media de 85 Euros por habitación.

Por último todos los gastos medios de explotación se calculan en base a ratios medias del sector.

De acuerdo con el estudio de mercado aportado y el producto inmobiliario descrito, se establece el siguiente escenario de ingresos y gastos:

Vida Útil Total de la Explotación:	30 años	
Vida Útil Restante de la Explotación:	30 años	
Inversiones iniciales		
Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración		
Inversión en Solar:	8.502,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	12.530,70 Miles de Euros	50 años
Inversión Inicial en Elementos:	0,00 Miles de Euros	25 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	1.250,00 Miles de Euros	10 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	94,39 %	
Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Miles de Euros		

INGRESOS

Años Variación Anual	1	2	3 al 30 0,00 %
Alojamiento	1.742,16	5.212,20	5.407,66
Cafetería	45,09	134,90	139,96
Restaurante	52,47	156,98	162,87
Varios	87,11	260,61	270,38
TOTAL:	1.926,83	5.764,69	5.980,87

GASTOS

Años Variación Anual	1	2	3 al 30 0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	500,98	1.498,82	1.555,87
Materias primas	250,49	749,41	777,51
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	77,07	230,59	239,23
Reparación, mantenimiento y repos	57,80	172,94	179,43
Seguros, impuestos, tasas	38,54	115,29	119,62
Amortización de la inversión inicial	375,61	375,61	375,61
Varios	77,07	230,59	239,23
TOTAL:	1.377,56	3.373,25	3.486,50
Impuestos	25,00 %	25,00 %	25,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	10	15	20
Mobiliario	1.250,00	0,00	1.250,00
Instalaciones	0,00	1.300,00	0,00
TOTAL:	1.250,00	1.300,00	1.250,00

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2019	1.926,83	1.001,95	375,61	0,00	787,56	743,38	724,61
2020	5.764,69	2.997,64	375,61	0,00	2.169,19	2.047,50	1.847,95
2021	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	1.771,96
2022	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	1.640,70
2023	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	1.519,17
2024	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	1.406,64
2025	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	1.302,44
2026	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	1.205,97
2027	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	1.116,64
2028	5.980,87	3.110,89	375,61	1.250,00	996,39	940,49	458,60
2029	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	957,33
2030	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	886,42
2031	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	820,76
2032	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	759,96
2033	5.980,87	3.110,89	375,61	1.300,00	946,39	893,30	296,45
2034	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	651,55
2035	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	603,28
2036	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	558,60
2037	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	517,22
2038	5.980,87	3.110,89	375,61	1.250,00	996,39	940,49	212,42
2039	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	443,43
2040	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	410,58
2041	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	380,17
2042	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	352,01
2043	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	325,94
2044	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	301,79
2045	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	279,44
2046	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	258,74
2047	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	239,57
2048	5.980,87	3.110,89	375,61	0,00	2.246,39	2.120,37	221,83

Valor de Reversión del inmueble: 21.302.829,87 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	8,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	1,50 %
El valor de reversión del inmueble es la suma del valor de mercado futuro del suelo y el 65,00 % del Coste de Construcción a nuevo del inmueble.	
Valor de Reversión del inmueble:	21.302.829,87 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	94,39 %
Indemnización de los empleados y gastos de liquidación para calcular el valor de reversión:	1.100.000,00 Euros

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por Tinsa a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

Valor por actualización

24.585.703,39 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:	12.530.700,00 Euros
Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble:	16.083.703,39 Euros

Considerando la superficie de techo de uso hotelero de 12.600 m², se obtiene:

VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO TERCIARIO COMERCIAL: 1.951,25€/m² T

RESUMEN DE VALORES EN VENTA PRODUCTO INMOBILIARIO MAS PROBABLE (Vv)

De acuerdo con los valores calculados en los apartados anteriores tenemos los siguientes valores correspondientes al producto inmobiliario más probable que se plantea desarrollar en el sector objeto de estudio:

- VALOR DE MERCADO UNITARIO USO RESIDENCIAL LIBRE: 2.050,00€/m²c
- VALOR DE MERCADO UNITARIO USO RESIDENCIAL VPO: 1.182,48 €/m²c
- VALOR MERCADO UNITARIO COMERCIAL EN PLANTA BAJA: 1.200,00 €/m²c
- VALOR MERCADO UNITARIO COMERCIAL EDIFICIO EXCLUSIVO: 1.180,59 €/m²c
- VALOR MERCADO UNITARIO USO HOTELERO: 1.951,25 €/m²c

7 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO MEDIO

Una vez establecido el valor de mercado unitario medio, pasamos a desglosar el resto de parámetros definidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

7.1 COEFICIENTE K

El Coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo establece en su artículo 22.2 que el coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40 y que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario de la zona. Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Por todo lo anterior y debido a que la actividad inmobiliaria en este Sector es actualmente poco activa, adoptamos para el uso residencial libre el coeficiente $K=1,3$, adoptando tanto para la vivienda protegida como para el uso comercial y hotelero un coeficiente $K=1,20$ de acuerdo con la determinación de la Ley de Suelo.

7.2 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

En este apartado se obtienen los costes de construcción medios actuales. En nuestra valoración no se han tenido en cuenta costes de urbanización, ya que valoramos aprovechamiento ya urbanizado.

El coste de construcción establecido en nuestra valoración se calcula a partir de datos del IVE (Instituto Valenciano de la Edificación). El Coste Unitario de Ejecución (CUE) propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno. Para ello, se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE) (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del "Edificio de Referencia" construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra. El MBE vigente desde Julio de 2019 es 605 €/m²

Para Vivienda Libre introducimos las siguientes variables:

- Tipología de Edificación: Abierta
- Número de plantas: más de 8
- Ubicación en Centro Histórico: No
- Número de viviendas: más de 80
- Superficie útil de las viviendas: mayor de 70 m²
- Calidades: Alta

Obtenemos un Coste Unitario de Ejecución de 668,06 €/m²

Para Vivienda VPO introducimos las siguientes variables:

- Tipología de Edificación: Abierta
- Número de plantas: más de 8
- Ubicación en Centro Histórico: No
- Número de viviendas: más de 80
- Superficie útil de las viviendas: mayor de 70 m²
- Calidades: Medio

Obtenemos un Coste Unitario de Ejecución de 556,72 €/m²

Para Uso Comercial y Uso Edificio Comercial aplicamos el tipo constructivo "Industrial" ya que el tipo constructivo "Comercial" (en el IVE) posee unos costes desproporcionados al considerarlo con terminaciones altas (el Coste Unitario de Ejecución mínimo es de 726 €/m² con un máximo de 1.058,75 €/m²). La variable a introducir es:

- Fabricación en una planta

Obtenemos un Coste Unitario de Ejecución de 363,00 €/m².

Para Uso Hotelero (categoría 4 estrellas) aplicamos el tipo constructivo "Ocio y Hostelería". La variable a introducir es:

- Hoteles, Hostales, Moteles

Obtenemos un Coste Unitario de Ejecución de 1.149,50 €/m².

Este coste de construcción lo consideramos elevado, al contrastarlo con los datos recopilados en la base de datos de Tinsa (*) para hoteles de 4 estrellas. Adoptamos 700,00€/m² como coste de ejecución material a la vista de la base de datos.

(*) La Información para el cálculo procede de la base de datos de Tinsa que cuenta con cerca de 4 millones de registros de valoración, representa más del 25% de las que se realizan en España. Se trata, con diferencia, de la base de datos más extensa del sector.

Los datos son recabados a diario por un grupo de más de 1.200 técnicos específicamente cualificados (Arquitectos y Arquitectos Técnicos) distribuidos por toda la geografía. Se trata de información de campo recogida por personal experto en su actividad ordinaria de valoración.

RESUMEN COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL:

Coste Unitario de Ejecución de vivienda libre en bloque abierto y calidad alta

V_o = 668,06 €/m²

Coste Unitario de Ejecución de vivienda VPO en bloque abierto y calidad tipo VPO

V_o = 556,72 €/m²

Coste de Ejecución material de local comercial en planta baja de edificio mixto

V_o = 363,00€/m²

Coste Unitario de Ejecución de edificio comercial

V_o = 363,00 €/m²

Coste de Ejecución material de hotel de 4 estrellas

$$V_o = 700,00€/m^2$$

Para calcular el coste de construcción de contrata aplicamos un 6% de Beneficio industrial y un 13% de gastos generales.

Por tanto:

Coste de construcción por contrata de vivienda libre en bloque abierto

$$C.C.C = 668,06€/m^2 \times 1,19 = 794,99 €/m^2 c$$

Coste de construcción por contrata de vivienda VPO en bloque abierto

$$C.C.C = 556,72€/m^2 \times 1,19 = 662,50 €/m^2 c$$

Coste de construcción por contrata de local comercial en planta baja de edificio mixto

$$C.C.C = 363,00€/m^2 \times 1,19 = 431,97 €/m^2 c$$

Coste de construcción por contrata de edificio comercial

$$C.C.C = 363,00€/m^2 \times 1,19 = 431,97 €/m^2 c$$

Coste de construcción por contrata de hotel de 4 estrellas

$$C.C.C = 700,00€/m^2 \times 1,19 = 833,00 €/m^2 c$$

Al coste de construcción por contrata para cada uso hay que añadirle los gastos de promotor, de honorarios facultativos, licencias municipales, permisos, gastos de notario y registro y gastos de comercialización, que representan un 21% para la vivienda en bloque abierto (libre y VPO) y un 17% para el local comercial, edificio comercial y hotel 4 estrellas.

Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable de vivienda libre en bloque abierto

$$V_c = 794,99€/m^2 \times 1,21 = 961,94 €/m^2$$

Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable de vivienda VPO en bloque abierto

$$V_c = 662,50€/m^2 \times 1,21 = 801,62€/m^2$$

Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable de local comercial

$$V_c = 431,97€/m^2 \times 1,17 = 505,40€/m^2$$

Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable de edificio comercial

$$V_c = 431,97\text{€/m}^2 \times 1,17 = 505,40\text{€/m}^2$$

Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable de hotel 4 estrellas

$$V_c = 833,00\text{€/m}^2 \times 1,17 = 974,61\text{€/m}^2$$

7.1 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DE SUELO MEDIO

Por lo tanto, y aplicando la formula $VR = [Vv / K] - VC$, de acuerdo a los parámetros ya especificados, obtenemos:

	V.Venta	K	C.Construcción	V.Repercusión
VIV. LIBRE	2.050,00	1.30	961,94	614,98
VIV. VPO	1.182,48	1.20	801,62	183,78
LOCAL	1.200,00	1.20	505,40	494,60
EDIF. COMER	1.180,59	1.20	505,40	478,42
HOTELERO	1.951,25	1.20	974,61	651,43

Como conclusión los valores adoptados redondeando el valor obtenido ascienden a:

VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO VIVIENDA LIBRE:	615 €/m²
VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO VIVIENDA VPO:	185 €/m²
VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO LOCAL COMERCIAL:	490 €/m²
VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO EDIF. COMERCIAL:	475 €/m²
VALOR DE REPERCUSIÓN MEDIO HOTEL 4 ESTRELLAS:	655 €/m²

En Alicante, a 1 de Septiembre de 2019



Firmado: PABLO URIOS DURÁ
ARQUITECTO TÉCNICO
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U

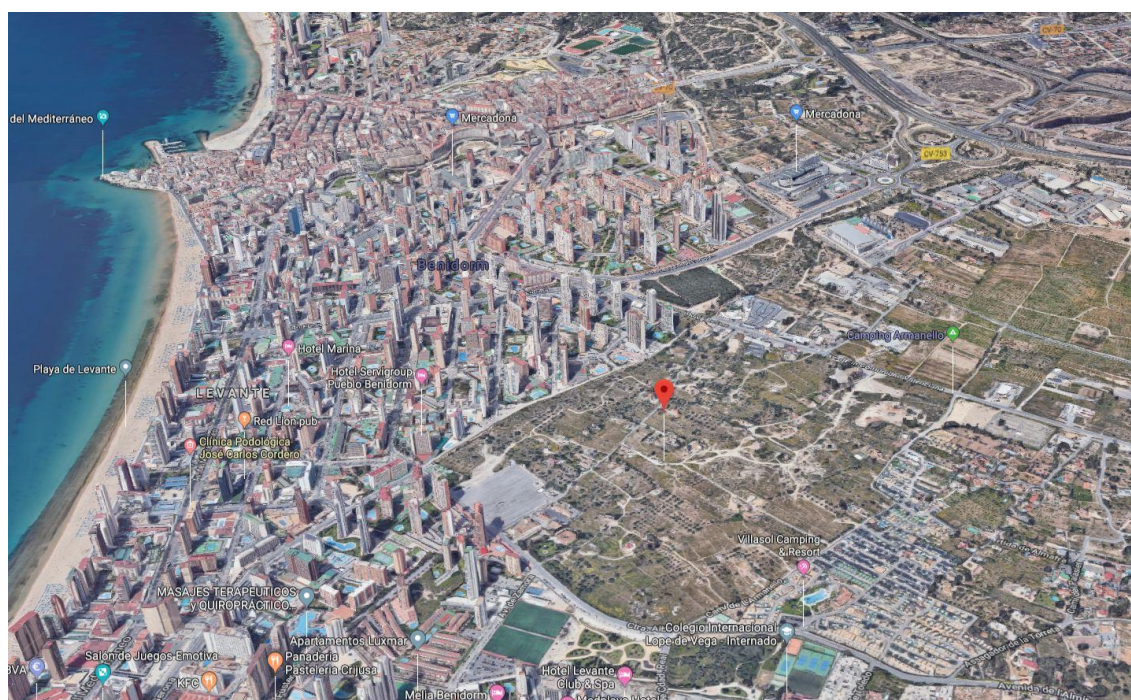
JOSÉ ANTONIO HERNÁNDEZ CALVÍN
DIRECTOR GENERAL
En representación de TINSA,
TASACIONES INMOBILIARIAS SAU

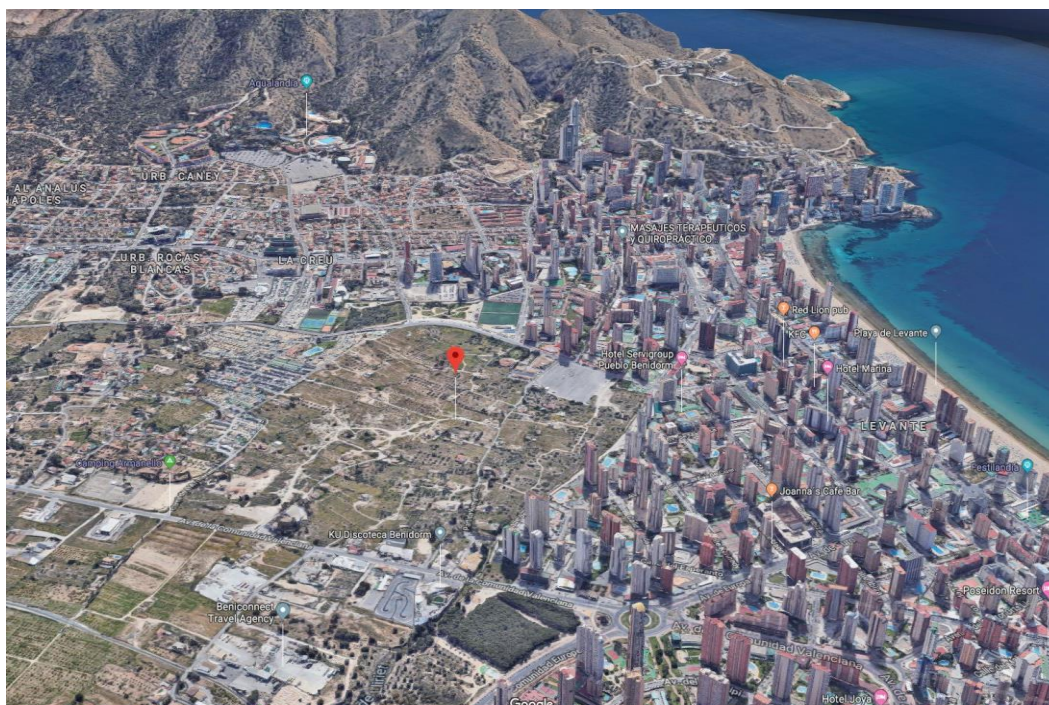
Coordinación, proceso de datos y redacción:
Fco Javier Martínez Pacheco

VALORACIONES ESPECIALES.
Tel. 91 372 75 00
valoracioness@tinsa.es / www.tinsa.com

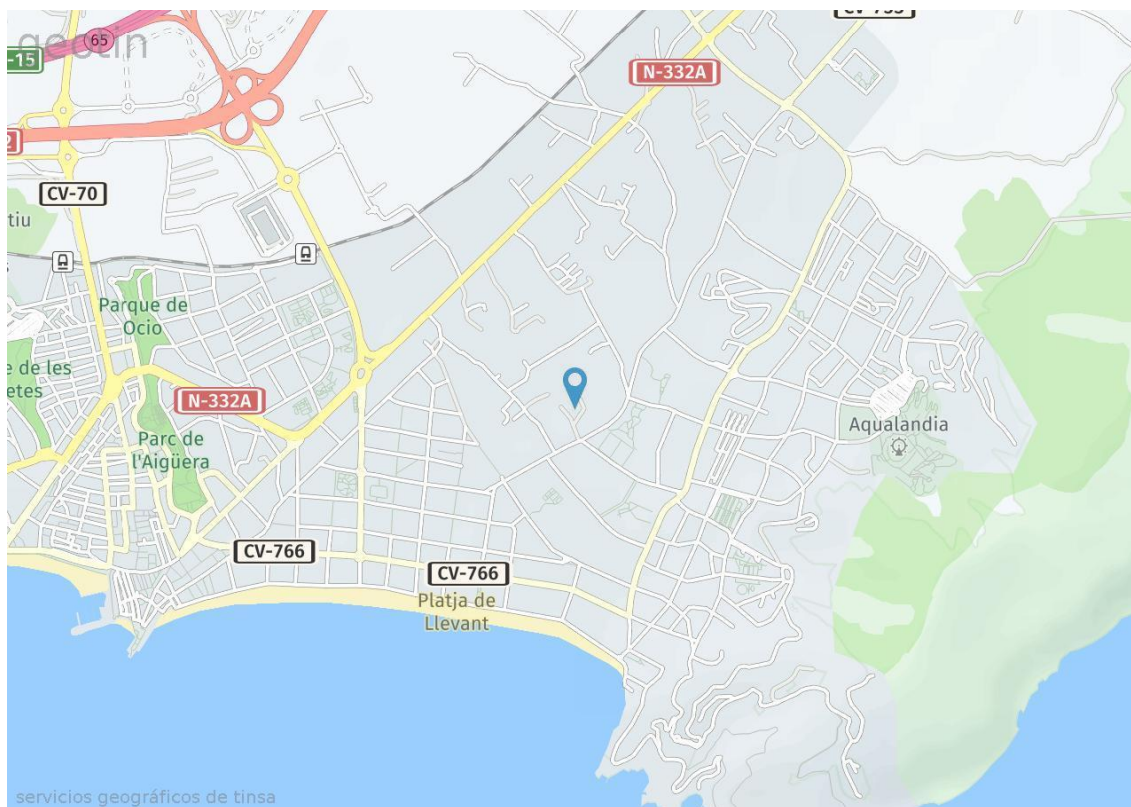
8 ANEXOS

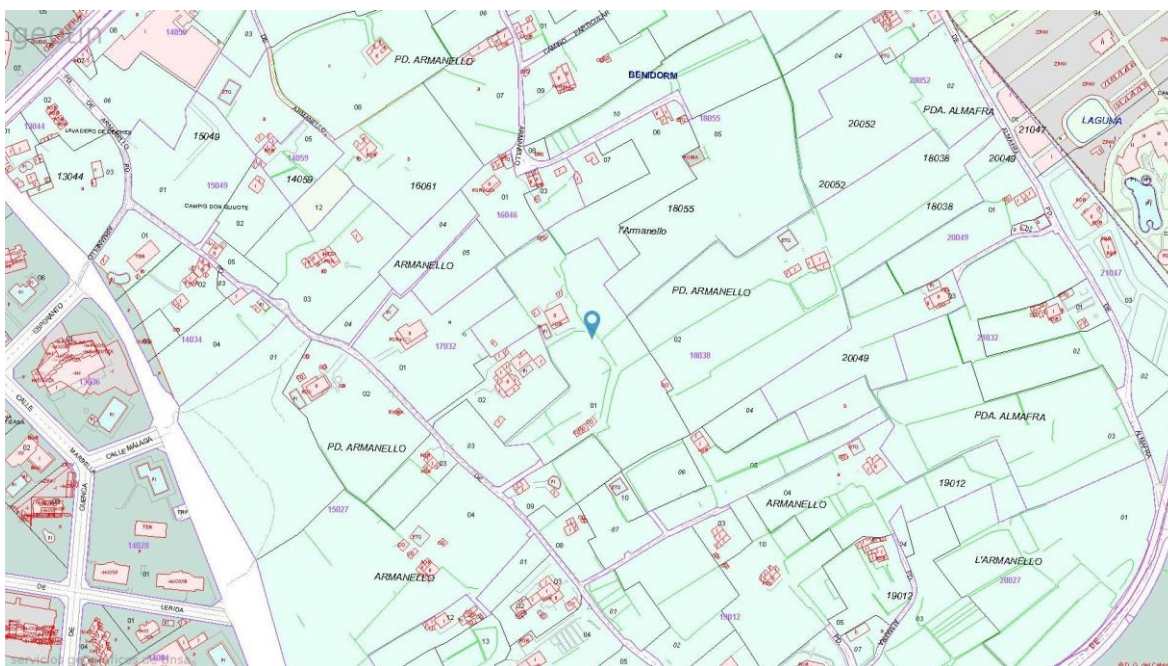
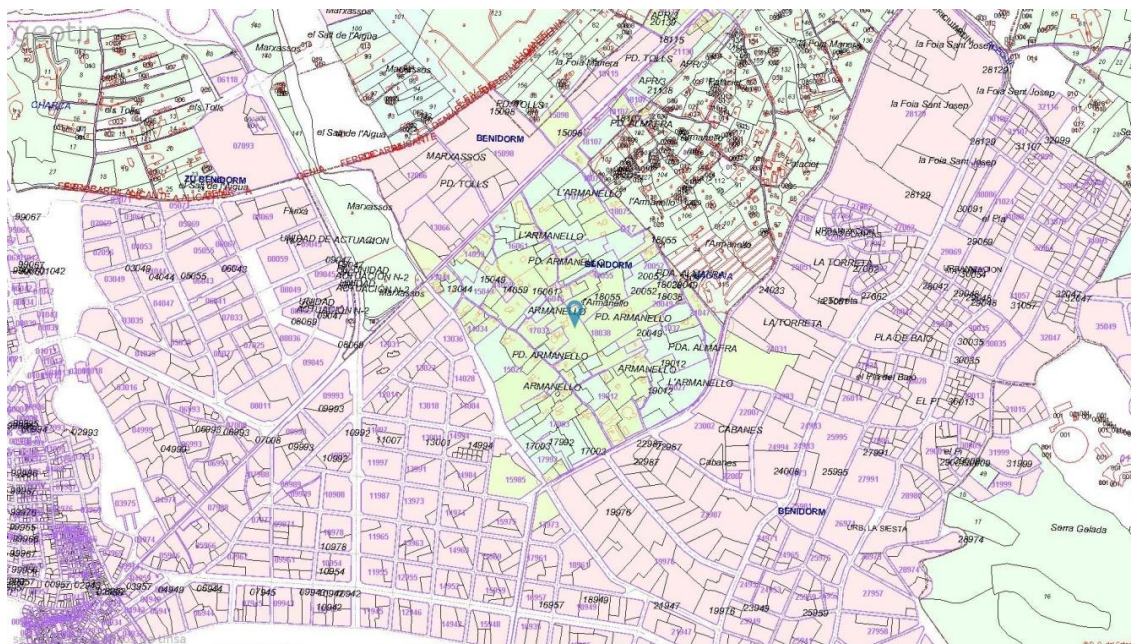
8.1 FOTOGRAFÍAS





Este documento ha sido firmado electrónicamente el 27/09/2019 a las 15:31 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación ICB3R2WLJ





8.3 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA



AYUNTAMIENTO DE BENIDORM
(ALICANTE)

68

de suelo edificable, del aprovechamiento, ni de los estándares de dotaciones y equipamiento y que se podrá completar por Estudio de Detalle.

2.- La ordenación del Plan Parcial "Murtal. Sector 2º" es la contenida en el plano adjunto titulado "Reordenación del Plan Parcial Murtal Sector 2º", reordenación que no modifica las superficies de suelo destinadas a dotaciones y parcelas edificables sino que tan sólo supone una adaptación al nuevo viario trazado por el Plan General en su límite Norte, por lo que se mantiene el aprovechamiento del Plan Parcial. Los proyectos de urbanización se ajustarán a la nueva ordenación.

c) Las edificaciones y usos se ajustarán a la ordenación y determinaciones previstas por el planeamiento y a las condiciones generales de las edificaciones y de los usos determinados por este Plan General, con los mismos criterios que los establecidos en el artículo 1 punto a.4) de las Ordenanzas Particulares para el planeamiento que se respeta en Suelo Urbano. Los usos dotacionales se regirán por lo previsto en el Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas.

4.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

a) El ámbito de cada uno de los Planes Parciales que desarrollen la ordenación del suelo urbanizable programado es el delimitado en el Plano de Gestión del Suelo, identificado con las siglas PP seguido de dos numerales, separados por una barra, indicativos, el segundo, del plazo temporal o cuatrienio en que deben iniciar su desarrollo y, el primero, del número de sector a los efectos de su identificación. Las precisiones en cuanto a corrección de límites, superficies y edificabilidad especificadas anteriormente respecto al planeamiento remitido del suelo urbano son de aplicación para este caso. Los Planes Parciales determinarán los polígonos en que a efectos de su gestión y ejecución se divida su ámbito y señalarán el sistema de actuación en cada uno de ellos el cual será, salvo justificación en contra, el de compensación.

b) Las condiciones que deben de satisfacer los Planes Parciales son las siguientes, para las cuales son de aplicación las mismas precisiones que las establecidas en el art. 42.3 anterior.

1º.- PP. 1/1ª Armanello.

Superficie: 56,50 Has.



AYUNTAMIENTO DE BENIDORM
(ALICANTE)

69

Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial.

Tipología de la edificación: Abierta.

Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.)

Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General.

Formulación del Plan: Pública.
Gestión: privada/pública.

2º.- PP. 2/10. FONIENTE.

Superficie: 13,12 Has.

Usos: Característico Residencial.

Tipología de edificación: Abierta.

Aprovechamiento: 69.400 m² útiles.

Ordenación: El trazado viario resolverá la unión entre el vial intermedio del Plan Parcial Murtal 2º Sector y la vía que parte de la Avda. de la Marina Española a la altura del Hotel las Garzas.

Formulación del Plan: Privada.
Gestión: Privada.

3º.- PP. 3/10. INDUSTRIAL.

Superficie: 55,50 Has.

Usos Característicos: Industrial y Almacenaje, con la característica de tratarse de actividades "limpias" por desarrollar la actividad exclusivamente en locales cubiertos.

Uso compatible: Terciario Comercial, excepto Grandes Establecimientos Comerciales Alimentarios.



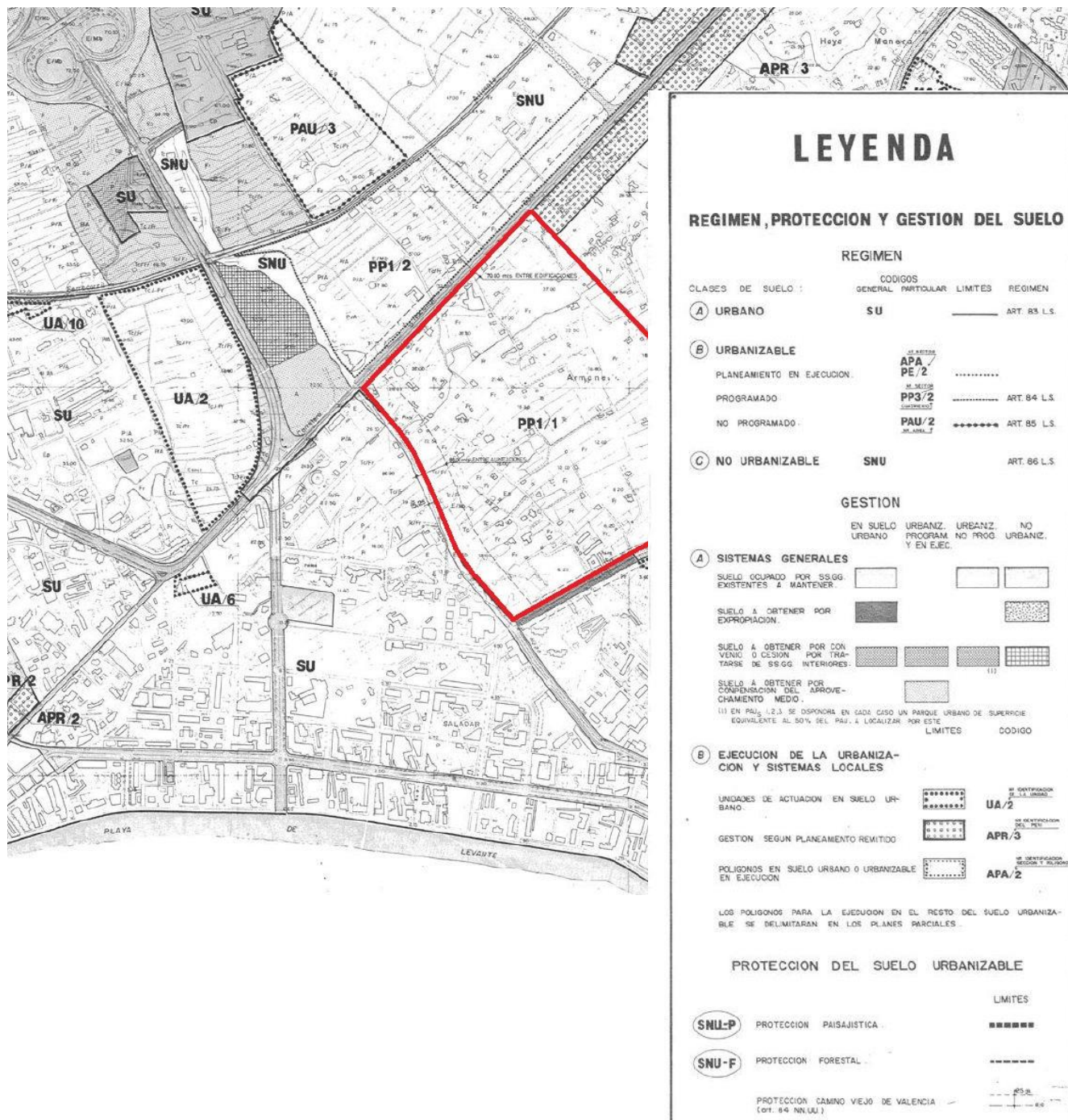


LEYENDA

CALIFICACION DEL SUELO

A) URBANO		SIGNOS	COOIG	LIMITES
DE TIPO DE ZONA	DE USOS	DE NOVEL		
(A-1) ZONAS Y AMBITOS		EC		
ENSANCHE DE CASCO		CT		
CASCO TRADICIONAL		NA		
NORMATIVA ANTERIOR		EA		
EDIFICACION ABIERTA		VA	1,2,3 a, b, c	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">EA 2b</div> ZONA DE ZONA TIPO DE ZONA
VIVIENDA AGRUPADA		VU		
VIVIENDA UNIFAMILIAR		CM		
COLONIA DE MADRID		CE		
CONSERVACION DE EDIFICACION				
EJES COMERCIALES				
(A-2) AREAS		CLASE DE AREA	NUMERO DE IDENTIFICACION DEL AREA	
DE PLANEAMIENTO ANTERIOR		APA	1, ..3	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">APA 2</div> AREA DE IDENTIFICACION
DE PLANEAMIENTO REMITIDO		APR	1,2...7	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3 APR</div> AREA DE IDENTIFICACION
(B) URBANIZABLE		TIPO DE AREA	QUINTA DE AREA	
(B-1) EN EJECUCION		APA	1,2,5	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">APA PE 2</div> AREA DE IDENTIFICACION
(B-2) SECTORES PROGRAMADOS EN:		PE		
PRIMER CUATRIENIO		PP		
SEGUNDO CUATRIENIO				
(B-3) AREAS NO PROGRAMADAS		PAU	1,2	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">PP 2/1</div> AREA DE IDENTIFICACION
(C) SISTEMAS GENERALES DE:		PAU	1,2	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">PAU-3</div> AREA DE IDENTIFICACION
(C-1) TRANSPORTES		T		
RED VIARIA		V		
SERVICIOS RED VIARIA		S		
TERMINAL AUTOBUSES		B		
ESTACIONAMIENTOS		E		
RED FERROVIARIA		F		
TERMINAL FERROVIARIA		F		
INSTALACIONES PORTUARIAS		P		
(C-2) INFRAESTRUCTURAS		I		
ABASTECIMIENTO DE AGUA		A		
SANEAMIENTO		D		
(C-3) ESPACIOS LIBRES		L		
RECREATIVO		R		
LITORAL		L		
PARQUE URBANO		P		
AREAS AJARDINADAS		J		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">L/P</div> AREA DE IDENTIFICACION
(C-4) EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS		E		
DOCENTE		D		
ASISTENCIAL		A		
SANITARIO		S		
SOCIO-CULTURAL		C		
RELIGIOSO		R		
DEPORTIVO		Dp		
(C-5) SERVICIOS URBANOS		S		
ADMINISTRATIVOS		A		
DE ABASTECIMIENTO		M		
CEMENTERIO		C		
CUERPOS DE SEGURIDAD		S		
OTROS		O		
COMUNICACIONES		R		





2º.- **Plan Parcial "La Cala. Sector A"**, aprobado definitivamente por la CTU el 29.01.87. Código: APA/PE 2.

3º.- **Plan Parcial "La Cala. Sector B"**, aprobado definitivamente por la CTU el 01.07.87. Código: APA/PE 3.

4º.- **Plan Parcial "Sinto Sentella"**, aprobado definitivamente por La Comisión Territorial de Urbanismo el 27.04.-88. Código APA/PE 4.

5º.- **Plan Parcial "Murtal. Sector 2º"**, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 31/01/90. Código APA/PE 5.

4.- El mantenimiento de la ordenación debe entenderse en los siguientes términos:

La ordenación que se respeta, sin perjuicio de las adaptaciones puntuales que se detallan más adelante, es la del planeamiento aprobado, con las matizaciones siguientes:

1.- Se adapta la delimitación del Plan Parcial "**La Cala. Sector A**", al trazado viario previsto en este Plan General, adaptación que no supone alteración de la superficie de suelo edificable, del aprovechamiento, ni de los estándares de dotaciones y equipamiento y que se podrá completar por Estudio de Detalle.

2.- La ordenación del Plan Parcial "**Murtal. Sector 2º**" es la contenida en el plano adjunto titulado "Reordenación del Plan Parcial Murtal Sector 2º", reordenación que no modifica las superficies de suelo destinadas a dotaciones y parcelas edificables sino que tan sólo supone una adaptación al nuevo viario trazado por el Plan General en su límite Norte, por lo que se mantiene el aprovechamiento del Plan Parcial. Los proyectos de urbanización se ajustarán a la nueva ordenación.

c) Las edificaciones y usos se ajustarán a la ordenación y determinaciones previstas por el planeamiento y a las condiciones generales de las edificaciones y de los usos determinados por este Plan General, con los mismos criterios que los establecidos en el artículo 1 punto a.4) de las Ordenanzas Particulares para el planeamiento que se respeta en Suelo Urbano. Los usos dotacionales se regirán por lo previsto en el Capítulo 7º de las Normas Urbanísticas.

4.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

a) El ámbito de cada uno de los Planes Parciales que desarrollen la ordenación del suelo urbanizable programado es el delimitado en el Plano de Gestión del Suelo, identificado con las siglas PP seguido de dos numerales, separados por una barra, indicativos, el segundo, del plazo temporal o cuatrienio en que deben iniciar su desarrollo y, el primero, del número de sector a los efectos de su identificación. Las precisiones en cuanto a corrección de límites, superficies y edificabilidad especificadas anteriormente respecto al planeamiento remitido del suelo urbano son de aplicación para este caso. Los Planes Parciales determinarán los polígonos en que a efectos de su gestión y ejecución se divida su ámbito y señalarán el sistema de actuación en cada uno de ellos el cual será, salvo justificación en contra, el de compensación.

b) Las condiciones que deben de satisfacer los Planes Parciales son las siguientes, para las cuales son de aplicación las mismas precisiones que las establecidas en el art. 42.3 anterior.

1º.- PP. 1/1ª Armanello.

Superficie: 56,50 Has.

Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial.

Tipología de la edificación: Abierta.

Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.)

Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General.

Formulación del Plan: Pública.

Gestión: privada/pública.

2º.- PP. 2/1º. PONIENTE.

Superficie: 13,12 Has.

Usos: Característico Residencial.

SECCION 6^A. EDIFICACION ABIERTA.

Caracterización y delimitación.

1.- Corresponde a ensanches recientes del núcleo urbano caracterizados por intensidades medias de usos y edificaciones, con trazado racional de la red viaria y posición aislada de aquellas, en las que además concurren las circunstancias de escasa ocupación del suelo y elevada altura. La parcelación está de hecho consolidada con parcelas no muy irregulares, en muchos casos en absoluto, y de tamaño medio. Su extensión es considerable y de hecho su imagen casi coincide con la de Benidorm. El grado de consolidación es elevadísimo, siendo su uso característico el residencial con una muy marcada incidencia del hotelero. Otra característica notable es la disposición de parte de la edificación en planta baja a modo de bandeja con usos comerciales utilizando el espacio de retranqueo como expansión, más o menos al aire libre, de dichos usos.

2.- El objeto de esta ordenanza es, básicamente, dado el elevado grado de consolidación, el de regular la implantación y sustitución de usos.

3.- En el plano de Calificación del suelo se delimita esta zona identificándola con el Código EA. A su vez se ha dividido en ámbitos menores (grados, en lo sucesivo) a los que corresponden diferentes condiciones de volumen. La delimitación de éstos es la siguientes:

a) **Grado 0:** Ambito delimitado por la Avda. de Europa, C/Ibiza, C/Murcia y C/Lepanto.

b) **Grado 1:** Ambito delimitado por la Avda. de Alcoy, Avda. de Madrid, Ctra. del Rincón, línea paralela a la alineación norte de la Avda. del Mediterráneo y a 50 m. al norte de ésta, C/Emilio Ortuño, C/del Puente, Plaza de la Hispanidad, C/Pérez Llorca y linde entre edificios La Gavina y Principado B.

Ambito delimitado por la C/Murcia, C/Lepanto, - C/Cuenca y C/Jaen, excepto una parcela triangular, recayente a las C/Jaen y Murcia, delimitada en los planos del Plan General.

c) **Grado 2:** Ambito delimitado por el borde este del Parque de la Aiguera, ferrocarril Alicante-Denia, Avd. Comunidad Europea, Avda. Comunidad Valenciana,

Avda. del Derramador, Camino Viejo de Valencia, Avda. de Zamora, C/París, poligonal según planos del Plan General hasta la Avda. de Montecarlo, C/Sierra Dorada, C/Dos Calas, C/25 hasta la curva de Punta del Pinet, línea Marítimo Terrestre, Calle peatonal, C/25, línea Marítimo Terrestre, Ctra. del Rincón, línea paralela a la alineación norte de la Avda. del Mediterráneo a 50 m. al norte de ésta, y C/Emilio Ortuño, ámbito del que se excluyen el polígono delimitado por la C/25, C/Peatonal y Línea Marítimo Terrestre según planos del Plan General y los enclaves de grado 0 y 1.

Ámbito delimitado por la Avda. Vicenta Llorca Alos, Avda. Montbenidorm, poligonal según planos del Plan General, que en su parte central coincide con la calle Oviedo, Avda. Villajoyosa.

Ámbito delimitado por la Avda. Villajoyosa, poligonal según plano que atraviesa la C/Montbenidorm, C/Avilés, C/Asturias, poligonal según plano hasta la C/Cornellada, C/Cornellada, C/Doctor Served, línea de límite del Tº Municipal con el de Finestrat, C/Pajares y poligonal según planos.

d) Grado 3: Ámbito delimitado por la Avda. de Jaime I, límite norte de la zona de Conservación de la Edificación recayente a la Avda. de la Marina Española, incluso límites Este, Norte y Oeste de los grados 5 y 6, C/Puerto Rico, Avda. Uruguay, poligonal según plano coincidiendo con el límite del suelo urbano y Avda. de Ricardo Bayona hasta nuevamente Avda. de Jaime I, incluso tres enclaves recayentes a la Avda. de Ricardo Bayona delimitados según planos del Plan General.

Ámbito delimitado por las urbanizaciones Alsa y Condal, Avda. de Nicaragua y el nuevo parque urbano de Foietes.

Ámbito delimitado por Avda. Almirante Bernat de Sarrià, C/Zamora, Avda. Penetración del Rincón y poligonal según planos del Plan General.

Ámbitos delimitados por dos poligonales que encierran dos áreas recayentes a la CN-332 al norte de ésta.

Ámbito delimitado por CN-332, línea de término con Finestrat y límite de la delimitación de suelo urbano al norte y este.

e) Grados 4: Ambito emplazado al sur-oeste de Sierra Helada, cuyos límites son los poligonales según planos del Plan General teniendo a Poniente la zona de EA de grado 2 y a sur unas áreas irregulares de pequeña superficie que corresponden a zona de vivienda unifamiliar.

f) Grado 5: Ambito emplazado con frente a la Avda. de la Marina Española límite Norte C/República Argentina, a Poniente Urbanización las Lomas y a Levante con la Avda. Paraguay.

g) Grado 6: Ambito emplazado en Playa de Poniente con frente a Avda. Marina Española linda al Norte con la Avda. de Uruguay, a Poniente con Avda. Paraguay y a Levante con otras fincas.

h) Grado 7: Ambito situado en Mont-Benidorm lindando con la delimitación de término municipal de Fines-trat.

Art. 25.- Condiciones de parcelación.

1.- No se permiten las segregaciones en grado 1.

2.- En los restantes grados las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos: Una superficie de 1.000 m², excepto en grado 3 en que el parámetro mínimo de superficie es de 2.000 m². Un lindero frontal cuya longitud no sea menor de 20 m. No podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima. En cada parcela podrá inscribirse un rectángulo de 15 x 24 m. colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada si es recta y que sea paralelo a la recta o cuerda que une los extremos de fachada si ésta es curva o quebrada. El mínimo estrechamiento consentido es de 12 m.

3.- Las parcelas existentes son todas edificables si sus características geométricas permiten, cumpliendo las condiciones generales del uso y las siguientes específicas de zona, la edificación en ella de una vivienda. Las destinadas a usos infraestructurales son todas edificables.

Art. 26.- Condiciones de volumen.

1.- Ninguna nueva edificación producirá sombra sobre las playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8 horas hasta las 16 horas del horario solar.

2.- La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Para las zonas que resultan de las unidades de actuación UA-1, 2, 3, 4 y 5 y los grados 5, 6 y 7, cualquier punto no subterráneo de la edificación distará al menos 7 mts. de cualquier otro sito en el frontal o linderos excepto en grado 7 que será de 6 mts.

b) Para los grados 0, 1 y 2 la distancia de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será al menos de 7 mts. En grado 3 dicha distancia será de 8 mts.

En estos grados se autorizan vuelos cerrados de 1,00 m. máximo y abiertos de 2 mts. máximo.

c) Las edificaciones podrán adosarse a un tramo de lindero cuando otra existente ya lo haga a dicho tramo, cumpliendo la nueva condición de ocupar el mismo alzado medianero.

d) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor que el de la aérea excepto en grados 0, 1 y 2 en que dicha separación podrá reducirse hasta un mínimo de 4 m.

3.- La ocupación máxima de la parcela no excederá del 30% de la misma.

4.- La altura es libre.

5.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en los puntos 2, 3 y 4 anteriores a la edificación en grado 4, que se regula por Volumetría Específica mediante Estudio de Detalle, al objeto de adaptar las nuevas edificaciones a la topografía y preservar el paisaje. En nivel c se dan excepciones de altura y ocupación.

6.- La superficie útil de las edificaciones no excederá del resultado del producto de la superficie neta de la parcela neta por los siguientes coeficientes.

Grado 0.-	_____	1,25	m ² /m ²
Grado 1.-	_____	1,20	m ² /m ²
Grado 2.-	_____	0,90	m ² /m ²
Grado 3.-	_____	0,60	m ² /m ²
Grado 4.-	_____	0,529	m ² /m ²
Grado 5.-	_____	1,088	m ² /m ²
Grado 6.-	_____	0,772	m ² /m ²
Grado 7.-	_____	0,45	m ² /m ²

y podrá disponerse libremente excepto en las parcelas que recaigan a ejes comerciales, en las que al menos un 15% se situará en planta no superior a la baja, conformando bandeja de edificación.

7.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

a) **Local:** es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación.

b) **Superficie útil de un local:** la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por el paramento interior de los cerramientos del mismo y la de la galería de servicio o tendedero. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m. También se incluye la parte de terraza de utilización privativa del local cuya superficie exceda del 30% de la útil del local antes definida. En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia.

Si se trata de hoteles de tres estrellas no computan:

- Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la

parte que exceda de aplicar el estandar de 1,5 m²/habitación.

- Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial.

- La parte de terraza, vinculada a una habitación, cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.

- Las cocinas, oficios, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

Si se trata de hoteles de cuatro o más estrellas se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40%, debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna.

c) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.

- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:

- Escaleras y ascensores: no computan.

- Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m² computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m² por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.

- Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.

- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.

d) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.

Art. 27.- Condiciones estéticas.

- 1.- La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación independiente será inferior o igual a 50 m., excepto en planta baja donde no se limita.
- 2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie.
- 3.- Las edificaciones bajas no dispondrán de cobertura reflectante.

Art. 28.- Condiciones higiénico-sanitarias.

Los huecos de iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta, sin obstáculos en la propia parcela, superior al desnivel existente entre el pavimento o alfeizar del hueco y la coronación del paramento enfrentado. Si se trata de un espacio cerrado por la edificación en más de dos tercios de su perímetro, la dimensión indicada se ampliará en un 50%. La separación mínima entre edificios será el doble del retranqueo.

Art. 29.- Condiciones de uso.

- 1.- Los usos característicos son el residencial y alojamiento temporal.
- 2.- En nivel "a" se admiten los usos terciarios en planta baja y en el "b" además en edificio exclusivo.
- 3.- En nivel "c" sólo se admite el uso de alojamiento temporal, limitándose la altura a 2 plantas y autorizándose una ocupación del 40%.
- 4.- En nivel "d" uso residencial limitando la altura a 4 plantas y autorizándose una ocupación del 30%.

5.- Se dispondrá de la dotación de aparcamiento exigida por las NN.UU. que se situará preferentemente, en sótano.

6.- En todos los casos se autorizan los usos dotaciona-

desarrollen el Plan General, y se autorice este uso de apartamentos turísticos, se equipará al uso residencial a los efectos de cuantificación de dotaciones.

4.- Los campamentos de turismo o campings, se registrarán en cuanto a su estructura interna, ordenación, equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.

La forestación de estos campamentos será intensa, con especies autóctonas. El cercado de la parcela correspondientes reunirá las condiciones establecidas para los cerramientos de parcela en medio urbano en el Capítulo 6º de las presentes Normas Urbanísticas, con la salvedad de los retranqueos que deba guardar por su colindancia con carreteras o caminos.

El emplazamiento de estos campamentos sólo es admitido en el suelo clasificado por este Plan General como No Urbanizable no protegido y en zonas de vivienda unifamiliar.

5.- La localización y condiciones de los campamentos escolares, científicos y análogos se autorizará, en cada caso, en suelos no clasificados como urbanos, en función de las características específicas de la actividad y del lugar elegido para su emplazamiento.

Art.112.- Comercio.

1.- El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2.- A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

a) Por la naturaleza de la actividad: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc)

b) Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios y agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).

c) Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie destinada a la venta, entendiendo como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 750 m² si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1.500 m² si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local.

3.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda

de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.

4.- Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento.

5.- Estos locales habrán de cumplir la reglamentación sectorial y laboral pertinente y las siguientes:

a) Si la edificación no es de uso exclusivo terciario, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.

b) Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en esos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

c) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En los grandes establecimientos comerciales deberá instalarse una dársena por cada 1.500 m² o fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán, en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.

d) Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a 750 m² si consiste en productos

alimentarios o de 1.500 m² si no lo son, la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m² en el primero de los casos, y de 1 plaza por cada 50 m² en el segundo de ellos.



Direcció General de Medi Natural
i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE
TORRE 1 - C/ de la Democràcia, 77
46018 VALÈNCIA - Tel. 012

DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

Trámite: Evaluación Ambiental del Plan Parcial 1/1 Armanello.
Promotor: Ayuntamiento de Benidorm
Autoridad sustantiva: Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante o Ayuntamiento de Benidorm (a determinar posteriormente)
Localización: Término Municipal de Benidorm
Expediente: 048 - 2018 - EAE

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2019, adoptó el siguiente:

ACUERDO:

Vista la propuesta de Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico del Plan Parcial 1/1 Armanello de Benidorm, en los siguientes términos:

A. FUNDAMENTOS POR LOS QUE SE SOMETE EL PLAN A EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.

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 la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en la que se establece (art. 46), que serán objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell.

El 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, establece en el artículo 22 que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

Conforme a lo estipulado en el artículo 46.3 de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial determinará, teniendo en consideración los criterios del anexo VIII, el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario o simplificado, en función de la existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, previa consulta a las Administraciones Públicas afectadas a las que se refieren los artículos 48.d) y 51.1 de la LOTUP.



Direcció General de Medi Natural
i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE
TORRE 1 - C/ de la Democràcia, 77
46018 VALENCIA - Tel. 012

B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

B.1 Documentación Aportada

En fecha 20 de septiembre de 2018 el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante traslada la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Benidorm de iniciar el proceso de Evaluación Ambiental del **Plan Parcial 1/1 Armanello** de su municipio. La solicitud se acompaña de:

- Borrador Avance del Plan Parcial, compuesto de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Fichas de Planeamiento y Planos.
- Documento inicial estratégico considerando que resulta de aplicación el procedimiento ordinario.
- Borrador de bases Técnicas y Económicas del Programa.
- Informe técnico ingenieros del Ayuntamiento

Mediante oficio del 2 de octubre de 2018 se requirió al Ayuntamiento que completase la documentación (situación del uso residencial en el planeamiento vigente, tanto en suelo urbanizable como urbano). Dicho requerimiento no ha sido contestado.

B.2 Modelo territorial vigente

B.2.1 Información territorial

El municipio de Benidorm se encuentra en la comarca de la Marina Baixa, tiene una superficie de 38,51 km² y cuenta con una población de 66.831 habitantes en el año 2017. Linda con los términos de L'Alfàs del Pi, La Nucia, Finestrat, Benimantell y Polop. Al sur se encuentra el mar Mediterráneo.

Dispone de un especial microclima al encontrarse rodeado por elevaciones montañosas, Serra Gelada (Parque Natural) al este, Sierra Cortina y el Puigcampana (Paisaje Protegido) al norte y el Tossal de la Cala al oeste.

La economía del municipio se basa en el turismo, generando durante los meses de verano un gran incremento poblacional. Para albergarlos se dispone de un elevado número de plazas hoteleras y de rascacielos. Las playas que posee son las de Poniente, Levante y las más reducidas de Mal Pas y la cala del Tío Chimo.

Se accede a través de la carretera N-332 y de la autopista del Mediterráneo AP-7, así como de las carreteras CV-70, CV-758 y CV-753. También se puede acceder por vía férrea con el TRAM metropolitano de Alicante.

B.2.2 Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el municipio de Benidorm consiste en un Plan General, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990 por Resolución del Conseller. Dicho planeamiento no fue sometido en su totalidad a evaluación ambiental.

Esta aprobación fue parcial ya que la de los ámbitos de "Cerro Cortina", "Sierra Helada" y "l'Illa" quedó suspendida a expensas de la elaboración y trámite del Estudio de Impacto Ambiental. En fecha 9 de marzo de 2012 el Director General de Evaluación Ambiental y Territorial dicta la Declaración de Impacto Ambiental de las mencionadas áreas en la que se concreta el ámbito de aplicación de dicha DIA con carácter positivo y cuál es el ámbito con declaración negativa. (expte 217/1993 AIA). De manera resumida esta DIA concluía que:

* El Área de Sierra Cortina se ajustara a la delimitación del Paisaje Protegido Puig Campana Pontox" de acuerdo con el Decreto 108/2006, de 21 de julio, del Consell. Se consideraba incompatible la clasificación como Suelo Urbanizable Programado del sector PP/5-1 por encima de la cota 400 m.s.n.

* Las áreas de Serra Gelada y L'Illa se ceñirán a la delimitación del Plan de Ordenación de Recursos Naturales "Serra Gelada y su entorno litoral" de acuerdo con el por Decreto 58/2005, de 11 de marzo del Consell de la Generalitat. Se consideraba incompatible la clasificación como Suelo Urbano del APR-7 y del sector Suelo Urbanizable No Programado PAU-2 por encima de la cota 75 m.s.n.m.

El Plan General considera como primer sector del primer cuatrienio al PP 1/1 Armanello considerándolo el crecimiento del Ensanche de la Playa de Levante. Los datos básicos que se señalan son:

- Área de reparto = 575.000 m²
- Superficie computable = 565.000 m².
- Usos básicos: Hotelero y residencial.
- Tipología: Abierta
- Edificabilidad = 292.600 m² útiles.

Se integrarán en el sector, la Avenida de la Comunitat, Bulevar del Derramador y 4 rotondas en sus esquinas. Se creará un gran parque que facilite la capacidad drenante del suelo, además de ser referente paisajístico y actuar como pulmón verde.

El 29 de octubre de 2002 el Ayuntamiento aprobó el Plan Parcial que ordenaba este sector pero finalmente fue anulado por los Tribunales.

El 14 de diciembre de 2016 el Ayuntamiento aprobó la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible (EDUSI Benidorm). En ella se contempla la conexión a través de corredores verdes (en este caso barranco del Derramador) con las zonas arboladas situadas en el borde urbano.

El Ayuntamiento también aprobó, el 28 de julio de 2014, el Plan de Acción de Energía Sostenible (PAES) con el fin de reducir las emisiones de CO₂. Para ello:


Direcció General de Medi Natural
i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE
TORRE 1 - C/ de la Democràcia, 77
46018 VALÈNCIA - Tel. 012

- El alumbrado público se dimensionará con criterios de eficiencia energética.
- Se fomentará la reducción del consumo de agua, uso de gas natural y el reciclado.
- Se planteará el empleo de energías renovables.

El 27 de junio de 2016 el Ayuntamiento aprobó el Plan de Movilidad Sostenible (PMUS) y se contempla una red mallada de carriles bici, la mejora de aceras, la creación de itinerarios peatonales... además para este ámbito concreto se espera que descongestione el tráfico de la Avda de la Comunitat y la creación de aparcamientos disuasorios.

B.3 Descripción de la propuesta del Plan

B.3.1 Principales problemas detectados y Objetivos a alcanzar

El objeto principal de la actuación es desarrollar un sector de suelo urbanizable previsto por el planeamiento vigente. Su extensión será de 565.000 m²

Además se pretende crear una gran zona verde que satisfaga las carencias actuales en cuanto a reserva de espacios libres. Pertenecerá a la infraestructura verde municipal y estará interconectada con dos zonas verdes colindantes (Parques de Sequia Mare y de Rincón de Loix).

Se fomentará la movilidad sostenible interconectando itinerarios y reduciendo las emisiones de CO₂. Se creará una red de carril bici en los viales principales que conectará con la red ya implantada en las inmediaciones.

Se prevendrá el riesgo de inundación.

En la ordenación deberán tenerse en cuenta las preexistencias, tales como el Mercadillo Pueblo, camping, viviendas diseminadas...

Se pretende conseguir una "Smart y Green City" para lo que se proponen una serie de medidas orientativas a concretar en el Proyecto de Urbanización.

Además se procederá a realizar su ordenación pomenorizada.

B.3.2 Aproximación a la Infraestructura Verde

La planificación territorial y urbanística deberá definir la infraestructura verde con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos. Los criterios para su concreción se establecen en la ETCV.

Se aporta el plano O-3 donde se define la misma para todo el término municipal. Para el ámbito concreto del sector se incluye la zona verde central y el bulevar junto al barranco. Como itinerario de conexión se marca el vial de borde nordeste. La vía pecuaria Colada de Soria se integrará en dicho bulevar.

B.3.3 Descripción de alternativas

Además de la alternativa 0 se han estudiado otras cuatro, todas ellas referidas a variaciones de la ordenación pormenorizada sobre el mismo ámbito.

El emplazamiento se localiza en el espacio periurbano conocido como el Derramador, al norte del ensanche de Levante. Tiene forma romboidal estando delimitado por la Avenida Comunidad Valenciana (antigua carretera N-332), barranco Derramador, Avenida Almirall Bernat de Sarrià (antigua carretera del Albir) y camino Armanello con un camping ya en suelo no urbanizable.

La alternativa 1 corresponde al Plan Parcial aprobado y posteriormente anulado. Dispone un parque central, un viario diagonal que parte en dos el sector y manzanas de grandes dimensiones. Se descarta por la interrupción de la trama existente y la dimensión de las manzanas.

En la alternativa 2 se busca una trama ortogonal continuando la existente, planteando un cinturón verde en la zona sur y un segundo cinturón dotacional paralelo al anterior. Se descarta por el carácter marginal que adquieren las zonas

La alternativa 3 establece una trama ortogonal y un parque central. Se descarta por la existencia de excesivo viario junto a la zona verde.

La alternativa 4 es la finalmente elegida siendo similar a la anterior pero con un menor número de viales junto a la zona verde central.

Se proponen viales peatonales atravesando las parcelas lucrativas así como ejes comerciales en el perímetro y junto a la zona verde.

Finalmente la superficie del sector, 575.000 m², más la red primaria adscrita (92.600 m²) suman 667.000 m². Los usos característicos serán los residenciales y los hoteleros, al igual que el resto del municipio, concediéndoles el 90% de la edificabilidad, mientras que el 10% restante se destinará a terciario-comercial.

La ordenación pormenorizada se distribuye en la siguiente superficie en m² de suelo:

Residencial	191.784
Equipamiento	97.832
Zonas verdes	122.134
Red viaria y aparcamiento	163.250
Total	575.000
Red Primaria adscrita	92.600


Direcció General de Medi Natural
i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE
TORRE 1 - C/ de la Democràcia, 77
46018 VALENCIA - Tel. 012

Los inmuebles se realizarán con tipología de edificación abierta con 20 plantas de altura. Conforme señala el Plan General al sector le corresponden 292.600 m² útiles. Para la conversión a m² construidos se utiliza un coeficiente de 1,9 resultando 555.940 m² construidos (de los que 500.346 son residencial/hotelero) que podrán dar cabida a 4.170 viviendas con 10.428 habitantes.

B.3.4 Efectos previsibles sobre el medio ambiente (extraídos de la documentación aportada)

Ámbito antropizado, con presencia de algunas viviendas aisladas, una zona asfaltada para los mercadillos y cultivos abandonados. Respecto a bienes patrimoniales, por el ámbito seleccionado discurre una vía pecuaria, la Colada de Soria.

El uso actual de la parcela es un erial, con una capacidad agronómica moderada. La vegetación es arbustiva sin ninguna especie de fauna de interés. No alberga habitats, ni contiene limitaciones topográficas, ni riesgos a la contaminación de acuíferos o a la erosión.

Respecto al sellado de suelo se aporta la cuantía máxima establecida por la ETCV, 1.570.810 m². Se indica que en el planeamiento vigente los sectores pendientes de desarrollar son el 1/1, el 2/1, el 5/1 y el PAU1, alcanzando una superficie aproximada de 1,6 millones de m², muy similar a lo contemplado por la ETCV.

En el apartado 6.2 del DIE se realiza una estimación de la huella de carbono que se generaría resultando un valor medio de 5,25 kg de CO₂ por persona y año en Benidorm. Cuando se conozca la composición exacta de la zona verde se estará en disposición de obtener la cuantía que se absorbe según la metodología elaborada por el Ministerio en la Guía para la estimación de CO₂. Se estudia la posibilidad de inscribir la actuación en el registro Nacional de Huella de Carbono.

Comisión de Evaluación Ambiental de 28 de febrero de 2019

8 de 31

CSV:5H2VMU4Z-79IMU35H-TPHTKF1T URL de validación: <https://www.tinsa.gva.es/cv-front/index.faces?cadena=5H2VMU4Z-79IMU35H-TPHTKF1T>



Direcció General de Medi Natural
i d'Avaluació Ambiental

CIUTAT ADMINISTRATIVA 9 D'OCTUBRE
TORRE 1 - C/ de la Democràcia, 77
46018 VALÈNCIA - Tel. 012

ÓRGANO COMPETENTE

La Comisión de Evaluación Ambiental es el órgano competente para emitir los documentos sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico a que se refiere el artículo 51.2.a de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 del Decreto 230/2015, de 4 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del órgano ambiental de la Generalitat a los efectos de evaluación ambiental estratégica (planes y programas).

A la vista de cuanto antecede, la Comisión de Evaluación Ambiental, **ACUERDA: EMITIR EL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL 1/I ARMANELLO DE BENIDORM**, debiendo recogerse las consideraciones efectuadas para la elaboración del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico y de la versión preliminar del Plan.

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se emite a efectos de la legislación en materia de evaluación ambiental, y por tanto, no supone un pronunciamiento ambiental definitivo a los efectos de la legislación urbanística.

Notificar a los interesados que contra la presente Resolución, por no ser un acto de definitiva en vía administrativa, no cabe recurso alguno; lo cual no es inconveniente para que puedan utilizarse los medios de defensa que en su derecho estimen pertinentes.

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Firmado por Jose Del Valle Arocas el
05/03/2019 09:06:40



Comisión de Evaluación Ambiental de 28 de febrero de 2019

31 de 31

CSV:SH2VMU4Z-79MU35H-TPHTKFIT URL de validación: <https://www.tinsa.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=SH2VMU4Z-79MU35H-TPHTKFIT>

**PLAN GENERAL DE BENIDORM
SECTOR PP 1/1
ENSANCHE LEVANTE**

AVANCE DE PLANEAMIENTO



**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO
SECTOR PP 1/1**



Equipo redactor:

Pedro Palencia Soriano. Arquitecto urbanista.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Ernesto López de Atalaya Alberola. Abogado urbanista.
José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Estela Sanchís Part, Arquitecta.
José Manuel Giménez Ferrer. Doctor en Geografía.

Fecha de esta versión inicial (borrador de plan, artículo 50 LOTUP): junio de 2018

2

PROPONENTE: A.I.U. SECTOR PP 1/1



ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.- PROMOTOR.
- 1.2.- FINALIDAD Y ANTECEDENTES.
- 1.3.- ÁMBITO DEL PLAN Y PRINCIPALES ELEMENTOS FÍSICOS Y GEOGRÁFICOS.
- 1.4.- CONTEXTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y AMBIENTAL DEL SECTOR.
- 1.5.- PROPUESTA DE IDENTIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.
- 1.6.- CRITERIOS MUNICIPALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.
- 1.7.- ANÁLISIS MORFOLÓGICO, DOTACIONAL Y FUNCIONAL DEL ENTORNO URBANO DEL SECTOR PP I/1.
- 1.8.- ANÁLISIS SOBRE EL GRADO DE EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL Y LA COMPATIBILIDAD DEL SECTOR PP I/1 CON EL MODELO DE CRECIMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.
- 1.9.- EDUSI BENIDORM: SMART CITY, ECOCITY Y GREEN CITY.
- 1.10.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

- 2.1.- DETERMINACIONES SUSTANTIVAS ORIENTADORAS DE LA ORDENACIÓN.
- 2.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 2.3.- ESTÁNDARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.
- 2.4.- ESQUEMA ORIENTATIVO DEL MODELO DE ORDENACIÓN GLOBAL Y DE LA RELACIÓN DEL SECTOR CON LA CIUDAD Y SU INFRAESTRUCTURA VERDE.
- 2.5.- ANÁLISIS DE POSIBLES ESQUEMAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y SU RELACIÓN CON LOS CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.
- 2.6.- CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.
- 2.7.- CONSIDERACIONES SOBRE LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.
- 2.8.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.
- 2.9.- PROGRAMA DE COMPONENTES DE EXCELENCIA AMBIENTAL Y SMART CITY

3.- CONCLUSION.

ANEXOS:

1. BORRADOR DE BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PAI DEL SECTOR I/1 DEL PGMOU DE BENIDORM.
2. INFORME DEL SERVICIO DE INGENIERÍA DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.



4.- PLANOS.

INFORMACION

- I.1 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
- I.2 USOS Y PREEXISTENCIAS DEL SECTOR
- I.3 CATASTRAL
- I.4 CLASIFICACION Y CALIFICACION URBANISTICA VIGENTE
- I.5 AFECCIONES SECTORIALES
- I.6 ORDENACION ESTRUCTURAL
- I.7 INFRAESTRUCTURA VERDE
- I.8 NIVEL DE DOTACIONES DEL ENTORNO

ORDENACION

- ALT 1 ORDENACION PLAN PARCIAL ORIGINAL
- ALT 2 ESQUEMA DE ORDENACION PROPUESTO
- ALT 3 ESQUEMA DE ORDENACION PROPUESTO
- ALT 4 ESQUEMA DE ORDENACION PROPUESTO
- O.1 MOVILIDAD URBANA, TRANSPORTE PUBLICO
- O.1 MOVILIDAD URBANA, CARRIL BICI
- O.2 RED VIARIA SECCIONES TIPO
- O.3 INFRAESTRUCTURA VERDE PROPUESTA



MEMORIA INFORMATIVA



5

PROPONENTE: A.I.U. SECTOR PP 1/I



1.1.- PROMOTOR.

Es promotor del presente documento de Borrador o Avance de Plan Parcial la **Agrupación de Interés Urbanístico del sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm**, con CIF V-54.978.325 y domicilio en Benidorm, calle Metge D. Miguel Martorell, nº 1, 03503, Hotel Les Dunes Comodoro.

Lo hace al amparo de los artículos 114 y 118 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), previa admisión a trámite por parte del Ayuntamiento de Benidorm de su solicitud de la programación del referido sector mediante el sistema de Gestión por los Propietarios.



1.2.- FINALIDAD Y ANTECEDENTES.

El sector 1/1 del Plan General fue objeto de ordenación mediante Plan Parcial aprobado por el Ayuntamiento de Benidorm en fecha 29 de octubre de 2002 y 31 de mayo de 2010, si bien el mismo fue anulado por los tribunales de justicia (sentencias 273 y 274 recaídas en los RCA nº 2/683/2003 y 2/1133/2003, de fecha 21 de marzo de 2012).



Figura 1.- Ordenación del Plan Parcial anulado

La sentencia dejó sin efecto la ordenación del sector, y dio lugar a la resolución de la condición de Agente Urbanizador (acuerdo de Pleno de 31 de julio de 2015) y cancelación del Programa de Actuación Integrada (acuerdo de Pleno de 6 de noviembre de 2015) en el que se integraba el Plan Parcial anulado.



Evidentemente, anulado el Plan, no pueden convalidarse ni conservarse los trámites evacuados con ocasión de su tramitación, si bien a algunos de ellos se hará referencia en algún momento, con el objeto de destacar antecedentes que pudieran ser de interés para contextualizar las determinaciones de la ordenación.

La finalidad del presente documento es **iniciar la tramitación del expediente de planeamiento y su preceptiva evaluación ambiental estratégica**, de conformidad con lo previsto en los artículos 50 y siguientes de la LOTUP.

A estos efectos, este documento adopta el formato de Avance de ordenación (o borrador de plan, en la terminología de la LOTUP), y se acompaña de un Documento de Inicio Estratégico con el contenido preceptivo.



1.3.- ÁMBITO DEL PLAN Y PRINCIPALES ELEMENTOS FÍSICOS Y GEOGRÁFICOS.

El ámbito del Plan no presenta dificultad ninguna de identificación, pues está perfectamente delimitado en el Plan General.

A efectos de contextualizar debidamente el entorno donde se va a desarrollar la ordenación, interesa hacer referencia a los siguientes elementos antrópicos existentes:

- a. *Asentamientos y poblamiento*: se detectan varias decenas de viviendas aisladas y pequeñas explotaciones agrícolas en el ámbito de actuación, así como las instalaciones más occidentales del Camping Villasol.
- b. A efectos de *red viaria y caminera*, destacar:
 - Los caminos Azagador de Soria y de Armanello como red caminera interna más importante del sector, los cuales parten de la Avenida de la Comunidad Valenciana y atraviesan el ámbito de norte a sur, hasta entroncar con la Avenida de Almirall Bernat de Sarrià.



Caminos del Azagador de Soria (arriba) y de Armanello (abajo) vistos desde la Avenida de la Comunidad Valenciana y en dirección hacia el sector.

PROPONENTE: A.I.U. SECTOR PP 1/1



- La Avenida Almirall Bernat de Sarrià como límite meridional.



Avenida de la Carretera del Albir vista desde su entronque con el camino de Armanello, dejando a la izquierda el sector.

- La Avenida de la Comunidad Valenciana (antiguo trazado de la CN-332) como límite septentrional.



Avenida de la Comunidad Valenciana (antigua CN-332) en su confluencia con el camino del Azagador de Soria. Puede apreciarse la bandeja de instalaciones de ocio nocturno que la jalonan por ambos sentidos.

- En lo referente a *usos e instalaciones*, es de reseñar la presencia de una zona asfaltada y acondicionada para la instalación dominical de un mercadillo con instalaciones itinerantes de ropa, artesanía, fruta y verdura. Se ubica en su apéndice más suroccidental. Así mismo, allí donde confluye el camino del Derramador con la Avenida Almirall Bernat de Sarrià, existen instalaciones de ocio y juegos, tales como karting, colchonetas y otras auxiliares de similar naturaleza. A todo ello se le une la famosa y consabida zona de ocio nocturno que jalonea a la Avenida de la Comunidad Valenciana.



Asimismo, el sector incluye parcialmente parte de sendas instalaciones de camping (Villasol y Armanello), en su extremo noreste.

Se desconoce, pese a que se ha solicitado dicha información, si las instalaciones descritas en este apartado (mercadillo, discotecas, camping) cuentan con autorización administrativa de algún tipo.

- d. *Infraestructuras.* Existe, atravesando la Avenida de la Comunidad Valenciana y en dirección al discurrir del barranco, una línea de media tensión de cuádruple circuito LA -110, desde la cual se producen distintas derivaciones para suministros, tanto a usuarios interiores como externos al ámbito de actuación.



Ejes estructurales e instalaciones.

El Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España, en su cobertura de 2015, arroja una total antropización de este ámbito, tanto contextual como intrínseca, con predominio de coberturas artificiales (viviendas y zona de mercadillo, principalmente) y cultivos abandonados.

Desde una *perspectiva paisajística*, poco más se puede precisar a lo anteriormente citado, con la salvedad de la inclusión del barranco de Barceló como unidad paisajística propia, previa su canalización y soterramiento en la confluencia del camino del Azagador de Soria con la Avenida Almirall Bernat Sarria. Su discurrir conforma, a todas luces, el espacio de mayor trascendencia ambiental del sector (aunque el cauce no lo afecta directamente), que no paisajística, pues sus niveles de calidad son muy bajos por su actual morfología y el estado de las formaciones vegetales asociadas a su espasmódico discurrir.



1.4.- CONTEXTO URBANÍSTICO, TERRITORIAL Y AMBIENTAL DEL SECTOR.

1.4.1.- Determinaciones del Plan General de Benidorm.

El Sector PP 1/1 ARMANELLO es un ámbito de suelo urbanizable programado incluido el primer cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990 por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de noviembre de 1990 (BOP no 279 de 05-10-1990).



Detalle del Plano de calificación del PGMOU de Benidorm

Sus determinaciones principales son, según el Plan General:

1º.- PP. 1/1º Armanello.

Superficie: 56,50 Has.

Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial.

Tipología de la edificación: Abierta.

Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.)

Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General.

Formulación del Plan: Pública.

Gestión: privada/pública.



El aprovechamiento medio del Sector es el correspondiente al del citado Primer Cuatrienio, que es:

2.- Aprovechamiento Medio del Cuatrienio

Resulta:

$$\begin{aligned} \text{Ap. Medio 1}^{\text{er}} \text{ Cuatr.} &= \frac{\text{Aprov. Suelo Ubie. 1}^{\text{er}} \text{ Cuatr.}}{\text{Sup. Suelo Ubie. 1}^{\text{er}} \text{ Cuatr.}} = \\ &= \frac{57.255 \text{ uv}}{162,80 \times 10^4 \text{ m}^2} = 0,035163 \text{ uv/m}^2. \end{aligned}$$

En cuanto a condiciones de ordenación, el Plan general tan sólo establece lo relativo al trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332, cuya sección se establece en la Memoria.

El Sector PP I/1 ARMANELLO, con anterioridad a la presente iniciativa, ya ha sido objeto de ordenación y programación mediante Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada, si bien el primero fue anulado y el segundo ha sido objeto de resolución contractual.

El Plan Parcial fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Benidorm con fecha 29 de octubre de 2002, que al mismo tiempo decidió la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador a la mercantil ENRIQUE ORTIZ E HIJOS CONTRATISTA DE OBRAS, S.A.

No obstante, el sector no ha sido objeto de ejecución material (obras de urbanización) ni administrativa (reparcelación), dado que el Plan Parcial fue declarado nulo por dos sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (recursos 683/03 y 1133/03), lo que dio lugar a la posterior cancelación del Programa de Actuación Integrada y la consecuente resolución de la condición de Urbanizador, según acuerdo plenario de fecha 6 de noviembre de 2015.

Conviene destacar las principales magnitudes sobre la ordenación pretérita del sector, tanto en lo referente a aprovechamientos e intensidades como en lo relativo a la ordenación estructural y pormenorizada. En las siguientes imágenes se ilustra el resumen de magnitudes del sector en el Plan Parcial aprobado en 2002.



5.1.- Zonificación del sector

	P.P.					EXISTENTE R.P.C.V.
	R ² U	%	R ² L	R ² U	R ² U	
1. Dotación Varía						
Red Primaria	30.768,69	—				—
1.1. Varía y Aprovechamiento						
1.1.1. Varía y Aprovechamiento (1)	188.438,20	30,79				37
Zonas verdes de la Red Secundaria	79.762,71	13,60				10,5
1.1.1.1. Varía y Aprovechamiento (2)	23.786,71	—				—
2. Equipamiento						
Administrativo (A2)	5.970,15 m ²		97.943,57	18,06		14
Deportivo (D2)	70.473,42 m ²					
Estudios y Cultura (C2)	20.369,06 m ²					
3. Residencial	179.125,11	31,97	434.720	772,832		
4. Terciario	35.742,53	5,67	11.269	19,848		
Total infra edificable	204.267,68	37,64				
Total Sector	575.000,00		657.989	250,604	3.700	
Total Red Primaria (Excepcional)	30.768,69					
Total ámbito actuación	605.768,69					

(1) Calculado el porcentaje respecto al sector menos Red Primaria interior (542.310,12 m²).

(2) Capacidad para 1.505 menor del 50 % exigido.

(3) Para IEB = 0,50 m²/m² (487.989 m²/542.310,12 m²) Se han computado a efectos de IEB la superficie del ámbito descontando la red primaria variada incluida en él.

5.2.- Edificabilidad. Coeficiente ponderación

De conformidad con el P.G.M.D., la edificabilidad máxima de edificación del PP 1/1 no homologado era de 292.600 m²u., que supone un IEB de 0,508869 m²sa/m²s sector.

En el sector se establecen la misma edificabilidad máxima de 292.600 m²u., para el sector que, equivale a un aprovechamiento tipo de 0,438286 m²u/m²u., para los 667.000 m²s, del Área de reparto coincidente con el aprovechamiento medio del Plan General de Benidorm que homogeneizado es de 0,284751 (0,438286 m²u/m² x 0,64 que es el coeficiente sectorial establecido en el P.G.).

La edificabilidad en metros cuadrados construidos prevista en dicho Plan Parcial, hoy anulado, era indicativa, a los efectos del cálculo de estándares dotacionales, pues el plan asigna una edificabilidad expresada en metros cuadrados útiles.

Y la ordenación propuesta era la siguiente:





1.6.- CRITERIOS MUNICIPALES DE ORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Se acompañan como anexo de este documento el borrador de bases técnicas y económicas para la programación del presente sector, elaborado por el Arquitecto Municipal, y el informe emitido por el Servicio de Ingeniería, ambos del Ayuntamiento de Benidorm.

En dichos documentos se incorporan una serie de prescripciones de carácter técnico, jurídico y económico, que tienen como finalidad orientar e inspirar la ordenación estructural y pormenorizada de este sector.

Para facilitar su interpretación, hemos sintetizado estos condicionantes en un cuadro, que se relaciona con los elementos que deberán conformar la ordenación estructural y pormenorizada del Plan Parcial. Téngase en cuenta que el presente documento no es, aún, un Plan Parcial, sino un borrador o avance, por lo que nos limitaremos a establecer e identificar estas prescripciones, y de forma preliminar, cómo condicionan e influyen en la futura ordenación del sector.

Función Territorial	
Base 1	Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su ampliación en crecimientos futuros para garantizar sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI
Base 4	Ordenación con escasa ocupación de suelo y limitación del sellado por la edificación, para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno y aumentando los tiempos de concentración. La ordenación debe favorecer la minimización del impacto del cambio climático, minimizando los efectos "isla de calor" y favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Asimismo, se procurará una trama viaria densa para el peatón, y menos densa motorizada.
Base 5	El sector debe configurarse como un área de laminación para minimizar el riesgo de inundación en la zona del Ensanche de Levante, tomando como referencia periodos de retorno de 500 años
Base 6	Profundizar en la filosofía de "territorio inteligente" orientado a un modelo de turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tomará como referencia las estrategias de crecimiento municipales (PAES y EDUSI) así como la implantación de nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC), propiciando la implantación del concepto Smart City, favoreciendo estrategias de cohesión social y participación ciudadana
Criterios de integración territoriales	
Vías Pecuarias	Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador
Riesgos territoriales	Base 7. Elaboración de Estudio de Inundabilidad conforme a las determinaciones del PATRICOVA, considerando las previsiones del Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la Comarca del Marina Baja (Alicante) - Estudio de soluciones Barrancos Liriet, Barceló, Murtal y Xixó (Benidorm). La ordenación será una profundización del modelo urbanístico de Benidorm, con poca ocupación de suelo para generar el máximo posible de suelo permeable, integrando las determinaciones del PATRICOVA y Plan Director, junto con los estudios municipales, para mejorar el comportamiento de las infraestructuras existentes aguas abajo, que permitan disminuir la peligrosidad y el riesgo en toda la zona del Rincón de Loix.



Criterios ambientales	
Infraestructura Verde	Base 08. El Plan identificará previamente los elementos de la Infraestructura Verde a nivel comarcal y municipal, y diseñará, en su caso, su red de espacios libres, equipamientos y movilidad urbana para generar nuevos elementos de infraestructura verde urbana y conectores con los externos al sector. Se reforzará la Infraestructura Verde concentrando los espacios libres estructurales en un gran parque, conectándolo con la Serra Gelada, facilitando la conectividad funcional con el corredor ecológico del Derramador, contribuyendo a homogeneizar el tejido urbano con el Ensanche de Levante. Las alternativas del Plan Parcial estudiarán la posible reducción de este borde urbano del Derramador de 80 a 50 metros, cumpliendo las funciones viarias (motorizada, peatonal, ciclo vía) y las funcionales (cauce público, infraestructura verde, drenaje, corredor biológico) además de posible alternativa de trazado de la vía pecuaria.
Paisaje	Base 09. El Plan incorporará un Estudio de Integración Paisajística para justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos a estos efectos por la legislación vigente, priorizando la preservación de los hitos visuales más representativos del paisaje de Benidorm y su entorno que puedan resultar afectados por la futura ordenación del Sector (Sierra Helada, Sky Line). Se acompañará un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para el uso global hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.
Contaminación acústica	Se redactará un Estudio Acústico que justificará el cumplimiento de la normativa existente en esta materia, especialmente en lo relativo a los equipamientos docentes y sanitarios. Asimismo, se elaborará un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que tomarán en consideración el impacto acústico.
Contaminación lumínica	Se procurará la adopción de soluciones en materia de alumbrado público coherentes con las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Benidorm para mitigar la contaminación lumínica.
Cambio climático	Base 05. La ordenación del Sector tendrá en consideración las recomendaciones que en esta materia se proponen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Se aplicarán las estrategias del PAES para conseguir objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO2 para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso de gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.
Contaminación atmosférica	La ordenación del Sector propondrá el establecimiento de criterios de edificación y urbanización orientados a la minimización de emisiones de contaminantes a la atmósfera. La ordenanza de edificación de usos públicos y privados tendrá en consideración este aspecto, proponiendo sistemas constructivos basados en modelos de cero emisiones (Passive House) (Base 03). El Estudio de Movilidad Sostenible procurará la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.
Patrimonio cultural	No existen inventariados en el ámbito de ordenación ni elementos arqueológicos ni edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protecciones. Si está afectada la Colada de Soria, respecto de la cual el Plan propondrá su mantenimiento dentro de la futura ordenación, alterando su trazado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación de vías pecuarias (Base 08).
Criterios de ordenación estructural	
Base 18	Son los 4 viarios perimetrales con las cuatro rotondas en los vértices. (a) bulevard del Derramador (parte en suelo urbano colindante), (b) bulevard del Almirall Bernat de Sarria (posibilidad de sección asimétrica), (c) rotonda de unión entre estos, (d) vial noreste que conectará con vial "discotecas" y acceso a variante, y (e) Colada de Soria. Dado que el sector es de suelo urbanizable programado, no se estima reserva adicional específica en materia de Parque Público intemo (sin perjuicio de lo que se dirá más adelante).



Criterios de ordenación pormenorizada	
Zonas verdes públicas	
Superficie mínima	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, serán necesarios al menos 75.000 m2 de zonas verdes de red secundaria
Condiciones cualitativas y funcionales - Bases 19 y 22	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. En cualquier caso, se procurará la generación de espacios libres que puedan realizar la función de conectar con la Infraestructura Verde Urbana. En cualquier caso, se tendrá en consideración la Base 19 (Parque Central), que "cumplirá varias funciones, tanto internas del sector, como la creación de nuevas fachadas urbanas, como de esponjamiento del mismo Ensanche de Levante, como ambientales, creando un microclima de vegetación autóctona, que dote de una parte importante de la superficie del sector de capacidad drenante al suelo, además de capacidad de laminación, mediante inundación esporádica en caso de necesidad de los cauces perimetrales". El Plan Parcial contemplará la "agrupación del máximo de la dotación obligatoria de espacios libres de la red secundaria en el parque central. Compatibilidad con dotaciones deportivas hasta el 50% de su superficie (art. 118.4 NNUU) computables para el cumplimiento del estándar dotacional de equipamientos de red secundaria". Asimismo, según la Base 22 (Zonas Verdes), "las áreas de juego se pueden repartir mejor incluso incorporándose en los viarios peatonales por un criterio de proximidad".
Equipamientos públicos	
Superficie mínima	De conformidad con los estándares previstos en el Anexo IV de la LOTUP, se estiman necesarios al menos 50.000 m2 de zonas verdes de red secundaria (superiores al estándar). Al menos 21.000 m2 serán de uso docente-educativo
Condiciones cualitativas y funcionales - Base 23	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Asignación estricta del equipamiento secundario Educativo-cultural (QE) y el Sanitario-asistencial (QS). En lo posible se asignará la máxima superficie al Dotacional múltiple (QM), por su versatilidad.
Red viaria	
Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Según la Base 21, los objetivos son la "creación de una malla asimétrica, con un viario de mayor anchura y jerarquía que soporte el tráfico rodado, de servicios, el transporte público y los aparcamientos, y el otro de mayor densidad, menos anchura que refuerce la movilidad peatonal, ciclista. Se estudiarán las alternativas desde el punto de vista de movilidad global y del paisaje urbano y el aparcamiento de disuasión".
Aparcamiento público	
Sistema de movilidad	El sector propondrá una ordenación integrada con los principios, criterios y propuestas establecidos en el PMUS municipal y en la Ordenanza Municipal de Movilidad.
Condiciones cualitativas y funcionales - Base 21	Las previstas en el Anexo 4 de la LOTUP y las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Benidorm. Consideración de las determinaciones del Plan de Estacionamientos Sostenibles.
Suelos lucrativos	
Usos residenciales	Con carácter general: La ordenación de usos lucrativos se compatibilizará con la de los usos dotacionales públicos. En materia de suelo residencial, se procurará una ordenación que facilite la integración de los futuros edificios y sus parcelas con la trama urbana existente en el entorno del sector, verificando el cumplimiento de criterios bioclimáticos de orientación y disposición de los edificios. La normativa urbanística incorporará criterios de edificación orientados a la minimización de impacto ambiental, en la línea mantenida por el Ayuntamiento de Benidorm en sus ordenanzas de Movilidad y en los documentos que forman parte de su web específica http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp así como en la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación, como http://www.five.es/descargas/archivos/Regenera/GRU_extracto.pdf

Sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm (ALICANTE)
Benidorm – Avance de Plan Parcial (artículo 50 LOTUP) para Inicio Evaluación Ambiental Estratégica

	<p>Base 12. Bases de diseño: Los ejes geométricos de la ordenación se jerarquizarán en función de los elementos físicos de referencia (tejido urbano de la Playa de Levante, desarrollo sub-urbano del Rincón de Loix, desarrollo en altura del rincón de Loix (UA-1), Sierra Gelada, los barrancos del Derramador, Barceló y la Av. de la Comunidad Valenciana.</p> <p>Base 13. El objetivo es que los nuevos edificios se erijan buscando soleamiento y vistas al mar como si el plano del suelo fuese una continuación de las calles y manzana actuales, y sean las calles y manzanas las que se giren para conseguir los objetivos ambientales necesarios. Directriz principal Avda. de la Comunidad, y secundaria su ortogonal, sin perjuicio de otras alternativas.</p> <p>Base 14. Escalas de la ordenación. Tres escalas: macro entre grandes piezas, mediana con súper manzanas y unidad elemental (manzana). Proponer diferentes alternativas de parque central de un 20-25% de la superficie total del sector, y dos barrios, con grandes súper manzanas de dos en dos (idem Ensanche Levante) y la manzana asimétrica de aproximadamente 7.000 m² (125/120 m x 60/65 m), sin perjuicio de otras alternativas.</p> <p>Base 15. Usos globales: Mezcla de usos reconocida como virtud en el Ensanche Levante, propiciada por la segregación física y funcional del plano de calle comercial y los edificios en altura (residencial y hotelero). Los usos deben ser repartidos a lo largo de todo el sector, evitando la segregación/concentración de un solo uso. Crear la malla viaria comercial imprescindible para mantener idénticas condiciones de uso global del Ensanche Levante. El uso hotelero podrá ubicarse en edificio exclusivo o mixto con el residencial y comercial, siendo compatible en todas las parcelas privadas. Los incentivos de aprovechamiento aplicables al uso hotelero (art. 90 PG) sólo serán aplicables a parcelas de uso hotelero exclusivo.</p> <p>Base 16. Caso de ser necesaria la implementación de vivienda pública se analizará el cumplimiento de este estándar en el contexto del Plan General.</p> <p>Base 24. Zona de ordenación. Edificación Abierta, con los parámetros que se determinen en el Plan Parcial (IEN). Se estudiarán alternativas de subzonas de una torre por parcela y de dos por parcela. En principio el nivel de uso será el b (característico residencial y hotelero en edificio exclusivo, artículo 20.2 Ordenanzas). Se justificará anexo V LOTUP.</p> <p>Base 25. Ordenanzas Particulares: las de la edificación abierta Sección 6 de las Ordenanzas (artículo 25 a 29) con algunas limitaciones específicas. (a) Parcela mínima de 7.000 m², aunque se permitirá, en la medida de lo posible, la previsión de parcelas inferiores para tipologías complementarias, con el fin de facilitar la adjudicación de lotes de parcela independientes (b) Frente máximo fachadas limitado por inscripción de un cilindro de diámetro máximo de 40 m y esbeltez del mismo diámetro/eje = 1/3; (c) Altura mínima de 20 plantas; (d) Ocupación máxima sótanos 30% y 80 plazas por planta; (e) Ocupación máxima edificación planta baja 30%; (f) Arbolado mínimo manzana/parcela lucrativa 1/50 m² con porte > 30cm perímetro; (g) Local comercial máximo 2.500 m² y mínimo 200 m²; (h) retranqueo obligatorio a calle de sótano, local y vallado 2m; (i) retranqueo linderos planta baja 7 m y torres 7 m</p>
Usos terciarios - comerciales y hoteleros - Base 10 y 17	<p>La ordenación de los usos terciarios responderá a los mismos criterios y principios sentados en el anterior apartado. Su disposición se realizará teniendo en cuenta el sistema de movilidad sostenible en el Plan, para minimizar en la medida de lo posible el transporte privado a estos espacios terciarios. El objetivo de la ordenación debe ser "mantener en la ordenación la disposición obligatoria en bandejas comerciales en las calles de carácter más comercial, para fomentar los establecimientos "de proximidad", para crear la suficiente "masa crítica" de peatones en la calle, y en planta baja únicamente, y con un mínimo obligatorio de techo comercial (15%), en locales de cierto tamaño mínimo (200 m²), que resuelvan tanto el almacenamiento con el resto de las dependencias auxiliares".</p>
Criterios de urbanización	
Viarío	<p>Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.</p>

Sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm (ALICANTE)
Baranador – Avance de Plan Parcial (artículo 60 LOTUP) para Inicio Evaluación Ambiental Estratégica

Zonas verdes	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga.
Redes de Servicios	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Se tendrá en consideración el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal.
Sistema de movilidad	Los que se establezcan a tal efecto por los Servicios Técnicos Municipales, procurando su integración con los criterios recomendados en http://www.lineaverdebenidorm.com/lv/guias-buenas-practicas-ambientales.asp y otros documentos de finalidad análoga. Base 11: la ordenación del sector priorizará mediante su trama urbana la movilidad sostenible, densificando mediante <i>super manzanas</i> los itinerarios peatonales y ciclistas. Incorporación del sector al PMUS.
Condiciones de conexión e integración	Base 27. Actualización de la Cédula urbanización 2002.
Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable.
Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32
Criterios de participación pública	
Consejos y entidades	Independientemente de que el trámite de evaluación ambiental sea el ordinario o el abreviado, la tramitación del Programa y Plan Parcial se complementará con el desarrollo de procesos de participación pública que permitan la obtención de <i>feedback</i> por parte de los vecinos y colectivos interesados en la ordenación del sector, así como la incorporación de sus sugerencias y recomendaciones, procurando así una ordenación que responda a las diferentes sensibilidades de estos vecinos y colectivos interesados.



2.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

La ordenación estructural del ámbito que nos ocupa está definida por los siguientes elementos:

A. - Físicos:

- a) Delimitación del Sector según los criterios expuestos en el Plan General vigente y en el borrador de Bases Técnicas y Económicas de programación. Con una superficie aproximada de 575.000 m².
- b) Integración de los bulevares de nueva creación de la Avenida de la Comunitat Valenciana, Derramador y Almirall Bernat Sarriá, y nuevo bulevar-viario que cierra el sector por su linde noreste, de posible conexión con el vial denominado "Discotecas", en ejecución.

B. - Normativos:

- a) Edificabilidad: 292.600 m² útiles.
- b) Área de reparto: la superficie del Sector más la red primaria adscrita (sistemas generales) prevista en el Programa de Actuación del Plan General de Benidorm, con una superficie de 92.600 metros. Suma así un área de reparto de 667.600 m².
- c) Criterios de determinación del aprovechamiento tipo: Según la Base 26, el aprovechamiento medio (tipo) es 0,284751 Uda/m²sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (292.600 m²) equivale a 187264 udas, de las que el 10% corresponde al Ayuntamiento de Benidorm. Los sistemas generales adscritos al sector tienen vinculadas 26.380 uda. Actualmente existen reservas de aprovechamiento formalizadas de 20.952 uda de sistemas generales y de 16.768 uda correspondientes al 10%. Estas determinaciones se concretarán de forma definitiva en el Proyecto de Reparcelación, en función de la medición final y de los coeficientes correctores que, en su caso, se establezcan.
- d) Usos característicos: Hotelero y Residencial.
- e) Red Primaria de Dotaciones Públicas: no se contempla inicialmente ningún elemento perteneciente a la red primaria de dotaciones públicas. Al ser un sector de suelo urbanizable programado, la reserva de parque público por habitante ya fue considerada en el contexto del Plan General. Los bulevares proyectados tienen una función estructurante del sector, pero dada su función netamente urbana (no se conectan directamente con carreteras estatales o autonómicas), puede considerarse que forman parte de la red secundaria de dotaciones públicas, lo que facilita su gestión urbanística desde un punto de vista jurídico-administrativo.
- f) Densidad y población: el uso del sector es hotelero y residencial, emulando la mezcla de usos existente en el entorno de la zona de Levante de Benidorm. Ello implica cierta complejidad apriorística para determinar la densidad de viviendas



y habitantes estrictamente residenciales. En cualquier caso, en el presente documento se realizará una estimación, "por arriba", de estos parámetros, con la finalidad de dimensionar suficientemente las dotaciones e infraestructuras públicas.

A estos efectos, vamos a considerar en este borrador de plan que el 90% de la edificabilidad será de uso residencial y el 10% lo será de uso terciario comercial. El uso residencial es compatible con el hotelero, si bien lo consideramos como referencia para estándares dotacionales y de población (dando lugar así a mayor superficie dotacional pública, evitando por tanto problemas futuros de infra-dimensionamiento).

Teniendo en cuenta que la edificabilidad del Plan General se expresa en m²útiles, consideramos un coeficiente de paso de útil a construido de 1,90, teniendo en cuenta a tal efecto la combinación de criterios que a tal efecto se exponen en las ordenanzas de edificación del Plan General. Esto sólo se hace a efectos de estándares dotacionales públicos, y no predispone un coeficiente vinculante, pues ello se concretará, en su caso, en cada expediente de licencia urbanística, aplicando dichos criterios de las ordenanzas municipales caso por caso. Tampoco se ha considerado la aplicación de *bonus* edificatorios para usos hoteleros, por las mismas razones.

Con estos criterios, tenemos las siguientes magnitudes:

MAGNITUDES GENERALES

superficie bruta (SBS)	575.000,00
red primaria adscrita (RPA)	92.600,00
superficie computable (SCS)	575.000,00
edificabilidad máxima según PG Benidorm (m ² útiles)	292.600,00
IEB m ² útiles	0,508870
coeficiente local m ² útil / m ² construido	1,900000
IEB m ² construidos	0,966852
edificabilidad máxima	555.940,00
edificabilidad residencial-hotelero (máximo 90%)	500.346,00
edificabilidad terciaria-comercial exclusiva (mínimo 10%)	55.594,00
IER	0,8702
IET	0,0967
Número habitantes estimado (2,5 habitantes por vivienda de 120 m ²)	10.423,88
Número de viviendas estimada (120 m ² /viv)	4.170
Densidad de viviendas (Viv/Ha)	72,51

Estas magnitudes nos ofrecen un sector de densidad media-alta, y por tanto susceptible de ser soporte de una actuación urbanística capaz de solventar el reto de su viabilidad y sostenibilidad económica pública y privada (tal como se expone acertadamente en el borrador de bases técnicas y económicas y en el informe emitido por el Servicio de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm, sobre consideraciones a tener en cuenta en la programación y ordenación de este sector PP 1/1).



Sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm (ALICANTE)
Benidorm – Avance de Plan Parcial (artículo 50 LOTUP) para inicio Evaluación Ambiental Estratégica

En relación con el impacto poblacional, hay que tener en cuenta (además de que estamos en una hipótesis maximalista residencial, que la realidad de Benidorm demuestra que no se llega a alcanzar, pues lo normal es que parte de dicha edificabilidad residencial se concrete en usos turísticos), que su impacto sería, en cualquier caso, progresivo y paulatino, y que se empezará a notar cuando se empiecen a pedir licencias de ocupación de los futuros edificios, algo que no está previsto suceda antes de 3-4 años a contar desde el inicio de la programación del suelo.

En el siguiente cuadro se esboza, de forma meramente orientativa, cuál sería una posible secuencia de implantación progresiva del asentamiento poblacional (en la citada perspectiva maximalista residencial).

BENIDORM media de crecimiento anual (ETCV)	previsión población ciudad de Benidorm			previsión población sector 1/1		
	período	población de partida	tasa crecimiento	población potencial	población prev.	% sobre incremento población anual Alicante
1,25%		71.198			10.423,88	7% anual
	2.018		1,25%	72.088		
	2.019		1,25%	72.989		
	2.020		1,25%	73.901		
	2.021		1,25%	74.825		
	2.022		1,25%	75.761		
	2.023		1,25%	76.708	730	77.05%
	2.024		1,25%	77.665	730	76.10%
	2.025		1,25%	78.637	730	75.18%
	2.026		1,25%	79.620	730	74.25%
	2.027		1,25%	80.615	730	73.32%
	2.028		1,25%	81.623	730	72.41%
	2.029		1,25%	82.643	730	71.52%
	2.030		1,25%	83.676	730	70.63%
	2.031		1,25%	84.722	730	69.76%
	2.032		1,25%	85.781	730	68.90%
	2.033		1,25%	86.854	730	68.05%
	2.034		1,25%	87.939	730	67.21%
	2.035		1,25%	89.039	730	66.38%
	2.036		1,25%	90.152	730	65.56%

De modo que el impacto poblacional empezaría a notarse en 2023-2024, y su grado de implantación sería progresivo en el tiempo.



2.3.- ESTÁNDARES DE LA RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

Considerando las magnitudes de edificabilidad expuestas en el anterior apartado, y las previsiones del Anexo IV de la LOTUP, resultan los siguientes estándares mínimos de dotaciones públicas que la ordenación del Sector deberá respetar.

MAGNITUDES MÍNIMAS SUELOS DOTACIONALES

Estándares mínimos según Anexo IV LOTUP	
SD no viario - Zonas verdes y Equipamientos (35% ER)	175.121,10
Zonas Verdes	
10% zv sobre SCS	57.500,00
15% zv sobre ER	75.051,90
4% sobre ET	2.223,76
Zona Verde mínima	77.275,66
Equipamientos (SD no viario menos ZV mínima)	97.845,44
Equipamiento docente orientativo (Informe Conselleria Educación mayo 2002)	20.500,00
Plazas de aparcamiento en vía pública (0,25 x habitante)	2.605,97

Téngase en cuenta que se trata de una orientación, para la que se ha tomado como referencia el coeficiente de 1,90 para pasar de m²útiles a construidos, atendiendo a las determinaciones de las ordenanzas municipales de edificación que complementan el Plan General de Benidorm.

Tomando como referencia este módulo, tenemos la posibilidad de realizar una estimación generosa de suelo dotacional, que en el presente caso alcanza la cifra de 175.121 m² (entre zonas verdes y equipamientos), lo que permite generar un importante *hub* dotacional en la zona de Levante de Benidorm, con el que atender necesidades diversas.



2.5.- ANÁLISIS DE POSIBLES ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y SU RELACIÓN CON LOS CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.

2.5.1.- Consideración previa y metodología.

El presente documento tiene la condición de borrador o avance de planeamiento, y su principal finalidad es iniciar el proceso de evaluación ambiental estratégica. Un borrador de plan tiene como principal objetivo establecer los condicionantes físicos, territoriales, ambientales e institucionales del ámbito que se va a ordenar, en función de los cuales se establecen unos criterios orientadores. En el presente caso, estos criterios ya se contemplan, inicialmente, en el borrador de bases técnicas y económicas elaborado por el arquitecto municipal, y en el informe de consideraciones emitido por el servicio de ingeniería municipal. En este avance, por tanto, hemos procedido a su concreción y plasmación, gráfica y escrita, y además se sugieren otras reflexiones inducidas por dichos informes, en relación con la función territorial del sector (apartado 2.1 de esta memoria justificativa).

En cuanto a la ordenación, la metodología de este tipo de documentos aconseja la elaboración de diferentes alternativas que, en mayor o menor medida, puedan recoger y plasmar los criterios orientativos de ordenación, en el bien entendido de que su examen permitirá una mejor evaluación de los fines de interés general que deben presidir el ejercicio de la potestad pública de planeamiento. En el presente borrador de plan hemos planteado, a estos efectos, cuatro alternativas.

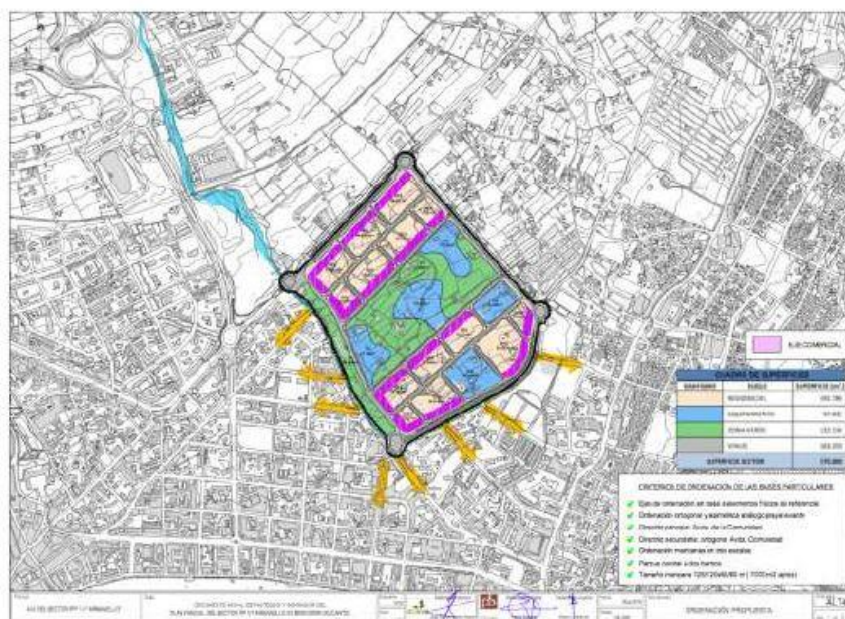
La primera de ellas es obligada, y consiste en la propuesta de ordenación que ya se aprobó originalmente por el Ayuntamiento de Benidorm en 2012. Aunque fue anulada, recordemos que los motivos de nulidad no afectaban a la ordenación del sector, razón por la que hemos considerado necesaria su consideración en el proceso de evaluación de alternativas, pues supone un precedente de decisión municipal de ordenación.

El resto de las alternativas son, realmente, evoluciones de la primera, pero ya adaptadas a los vigentes criterios municipales de ordenación a los que antes hemos hecho referencia. Infraestructura verde, conectividad urbana, escalas intermedias, movilidad sostenible, Smart City, etc... son nuevas referencias que deben plasmarse en la nueva ordenación del sector. Por esa razón se proponen diferentes alternativas, hasta tres, con la finalidad de ilustrar escenarios de ordenación que progresivamente van adaptándose con mayor fidelidad a los criterios expuestos. Hay que destacar que, en cuanto a las preexistencias (especialmente el mantenimiento del uso del mercadillo), cualquiera de las alternativas admite funcionalmente su mantenimiento (no necesariamente en su localización actual, lo que dependerá del contexto de ordenación que se decida finalmente), lo que se concretaría en una fase posterior.

En este sentido, se han propuesto tres alternativas que, respetando los ejes viarios estructurales de ordenación del sector, proponen diferentes formatos de parque central y reparto de equipamientos, reflejando así el hub dotacional que debe representar el sector 1/1. Para facilitar el examen de cada alternativa, se ha realizado un examen de cómo cada una de ellas atiende las principales determinaciones del borrador de bases técnicas y económicas. No obstante, seguidamente hacemos un pequeño resumen de cada una de ellas.



2.5.5.- Alternativa 4.



Esta última propuesta es una evolución de la nº 3, y se caracteriza por generar un parque central polivalente, con zonas verdes y dotaciones públicas. La dimensión de la pastilla central, de unos 155.000 m² (95.000 m² de zonas verdes y unos 60.000 de dotaciones públicas), es ilustrativa del rango ciudad del parque, y de su polifuncionalidad.

La jerarquía del parque permite la generación de los dos barrios sugeridos por el borrador de bases técnicas y económicas, y su conexión con el entorno urbano y con los elementos de la Infraestructura Verde urbana (Sèquia Mare, zonas verdes Rincón de Loix, playas y Sierra Helada).

La vía pecuaria existente se propone ubicarla en el bulevar del Derramador.

La trama viaria es sencilla y propone un esquema de conexiones peatonales que atraviesan las manzanas lucrativas residenciales-terciarias, permitiendo con ello la creación de parcelas en el entorno de los 7.000 m2 sugeridos por el borrador de bases. Ello no es óbice para que en la versión preliminar del Plan Parcial que se elabore tras la consulta al órgano ambiental, se posibilite en algún caso una parcela mínima inferior que sea razonable desde el punto de vista de escena urbana, para poder adjudicar lotes independientes a pequeños propietarios.

En cuanto a los usos comerciales, se sugieren unos ejes específicos para estos, disponiéndose en las fachadas a los principales bulevares y al parque central.



En tono beige, los viarios peatonales

En cuanto a la integración con la Infraestructura Verde urbana, se ha confeccionado un plano ilustrativo de la integración de la ordenación del sector, en la alternativa 4, con los principales elementos de esta (desde un punto de vista ambiental, ecológico y paisajístico), pasando el sector a configurar un espacio estratégico de esta Infraestructura Verde urbana (con sus nuevos elementos Bulevar Derramador, Parque Central y red de carril bici e itinerarios peatonales).





2.8.- FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

SECTOR PP I/1 ARMANELLO DE BENIDORM	
Delimitación del Sector	
Superficie sector	575.000,00
Red Primaria Adscrita	92.600,00
Índices de edificabilidad sobre superficie Sector	<p>1º.- PP. 1/Iº Armanello.</p> <p>Superficie: 56,50 Has.</p> <p>Usos: Característicos básicos: Hotelero y Residencial.</p> <p>Tipología de la edificación: Abierta.</p> <p>Aprovechamiento: 292.600 m² útiles. (0,517876 m² út./m² s.b.)</p> <p>Ordenación: La prevista en el Avance de este Plan General en cuanto a trazado y características de la vía parque que en dirección SE-NW discurre entre el Camino Viejo de Valencia y la CN-332. Las secciones del viario perimetral se contienen en la Memoria del Plan General.</p> <p>Formulación del Plan: Pública.</p> <p>Gestión: privada/pública.</p>
Edificabilidad bruta en m2 útiles	292.600,00
Porcentaje edificabilidad residencial-hoteler	90%
Porcentaje edificabilidad terciaria-comercial	10%
Edificabilidad a efectos de estándares	
Edificabilidad bruta	555.940,00
Edificabilidad residencial-hoteler	500.346,00
Edificabilidad terciaria	55.594,00
IEB	0,97
IER	0,87
IET	0,10
Área de reparto del sector (dentro primer cuatrienio PG)	667.600,00



Aprovechamiento tipo y subjetivo		Base 26. El aprovechamiento medio (tipo) es 0,284751 Uda/m ² sb, y el aprovechamiento subjetivo será el 90% de éste. La edificabilidad útil (282.600 m ²) equivale a 187264 udas, de las que el 10% corresponde al Ayuntamiento de Benidorm. Los sistemas generales adscritos al sector tienen vinculadas 26.380 uda. Actualmente existen reservas de aprovechamiento formalizadas de 20.952 uda de sistemas generales y de 16.788 uda correspondientes al 10%.
Función Territorial		
	Base 1	Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su ampliación en crecimientos futuros para garantizar sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI
	Base 4	Ordenación con escasa ocupación de suelo y limitación del sellado por la edificación, para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno y aumentando los tiempos de concentración. La ordenación debe favorecer la minimización del impacto del cambio climático, minimizando los efectos "isla de calor" y favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Asimismo, se procurará una trama viaria densa para el peatón, y menos densa motorizada.
	Base 5	El sector debe configurarse como un área de laminación para minimizar el riesgo de inundación en la zona del Ensanche de Levante, tomando como referencia periodos de retorno de 500 años
	Base 6	Profundizar en la filosofía de "territorio inteligente" orientado a un modelo de turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tomará como referencia las estrategias de crecimiento municipales (PAES y EDUSI) así como la implantación de nuevas tecnologías de la información y comunicación (TIC), propiciando la implantación del concepto Smart City, favoreciendo estrategias de cohesión social y participación ciudadana
Criterios de integración territorial		
	Vías Pecuarias	Base 8. Integración de la Colada de Soria en el Bulevar del Derramador
	Riesgos territoriales	Base 7. Elaboración de Estudio de Inundabilidad conforme a las determinaciones del PATRICOVA, considerando las previsiones del Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la Comarca del Marina Baja (Alicante) - Estudio de soluciones Barrancos Lliniet, Barceló, Murtal y Xixó (Benidorm). La ordenación será una profundización del modelo urbanístico de Benidorm, con poca ocupación de suelo para generar el máximo posible de suelo permeable, integrando las determinaciones del PATRICOVA y Plan Director, junto con los estudios municipales, para mejorar el comportamiento de las infraestructuras existentes aguas abajo, que permitan disminuir la peligrosidad y el riesgo en toda la zona del Rincón de Loix.
Criterios ambientales		
	Infraestructura Verde	Base 08. El Plan identificará previamente los elementos de la Infraestructura Verde a nivel comarcal y municipal, y diseñará, en su caso, su red de espacios libres, equipamientos y movilidad urbana para generar nuevos elementos de infraestructura verde urbana y conectores con los externos al sector. Se reforzará la Infraestructura Verde concentrando los espacios libres estructurales en un gran parque, conectándolo con la Serra Gelada, facilitando la conectividad funcional con el corredor ecológico del Derramador, contribuyendo a homogeneizar el tejido urbano con el Ensanche de Levante. Las alternativas del Plan Parcial estudiarán la posible reducción de este borde urbano del Derramador de 80 a 50 metros, cumpliendo las funciones viarias (motorizada, peatonal, ciclo vía) y las funcionales (cauce público, infraestructura verde, drenaje, corredor biológico) además de posible alternativa de trazado de la vía pecuaria.



Paisaje	Base 09. El Plan incorporará un Estudio de Integración Paisajística para justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos a estos efectos por la legislación vigente, priorizando la preservación de los hitos visuales más representativos del paisaje de Benidorm y su entorno que puedan resultar afectados por la futura ordenación del Sector (Sierra Helada, Sky Line). Se acompañará un Estudio de Integración Paisajística que justifique los objetivos de paisaje generales para el uso global hotelero y residencial, así como los objetivos concretos del uso terciario comercial.
Contaminación acústica	Se redactará un Estudio Acústico que justificará el cumplimiento de la normativa existente en esta materia, especialmente en lo relativo a los equipamientos docentes y sanitarios. Asimismo, se elaborará un Estudio de Movilidad Sostenible y un Estudio de Tráfico que tomarán en consideración el impacto acústico.
Contaminación lumínica	Se procurará la adopción de soluciones en materia de alumbrado público coherentes con las medidas adoptadas por el Ayuntamiento de Benidorm para mitigar la contaminación lumínica.
Cambio climático	Base 05. La ordenación del Sector tendrá en consideración las recomendaciones que en esta materia se proponen en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Se aplicarán las estrategias del PAES para conseguir objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO2 para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso de gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.
Contaminación atmosférica	La ordenación del Sector propondrá el establecimiento de criterios de edificación y urbanización orientados a la minimización de emisiones de contaminantes a la atmósfera. La ordenanza de edificación de usos públicos y privados tendrá en consideración este aspecto, proponiendo sistemas constructivos basados en modelos de cero emisiones (Passive House) (Base 03). El Estudio de Movilidad Sostenible procurará la integración del sistema de transporte público municipal en el diseño de la futura trama urbana, integrándose con el PMUS y el PES.
Patrimonio cultural	No existen inventariados en el ámbito de ordenación ni elementos arqueológicos ni edificios o espacios incluidos en el Catálogo de Protecciones. Si está afectada la Colada de Soria, respecto de la cual el Plan propondrá su mantenimiento dentro de la futura ordenación, alterando su trazado y cumpliendo los requisitos establecidos en la legislación de vías pecuarias (Base 08).
Criterios de ordenación estructural	
Base 18	Son los 4 viarios perimetrales con las cuatro rotondas en los vértices. (a) bulevard del Derramador (parte en suelo urbano colindante), (b) bulevard del Almirall Bernat de Sarria (posibilidad de sección asimétrica), (c) rotonda de unión entre estos, (d) vial noreste que conectará con vial "discotecas" y acceso a variante, y (e) Colada de Soria. Dado que el sector es de suelo urbanizable programado, no se estima reserva adicional específica en materia de Parque Público interno (sin perjuicio de lo que se dirá más adelante).



3.- CONCLUSIÓN.

Con el presente documento de Borrador o Avance de Plan, junto con el Documento de Inicio Estratégico que lo acompaña, el equipo que suscribe considera que se reúnen las condiciones formales y documentales previstas en el artículo 50 de la LOTUP para dar inicio al trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica.

En tal consideración, entendemos que nos encontramos ante una versión inicial y puramente prospectiva, que debe servir de referencia para que el órgano ambiental y territorial competente emita, tras realizar las consultas sectoriales pertinentes, la resolución correspondiente conforme a lo previsto en el artículo 51 de la LOTUP, esto es: Informe Ambiental y Territorial Estratégico, si se entiende que la evaluación ambiental del plan se regirá por el trámite abreviado, o Documento de Alcance Ambiental y Territorial Estratégico, si por el contrario se apuesta por su sometimiento al trámite ordinario.

No obstante lo anterior, y como no puede ser de otro modo, dado el carácter público que preside el ejercicio de la potestad de planeamiento, el presente documento será subsanado o completado si así se considerara oportuno por los servicios técnicos municipales, con el objeto de facilitar la tramitación de la meritada fase de consultas al órgano ambiental y territorial competente.

Benidorm, junio de 2018


Fdo.-Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista


Fdo.-Pedro Luis Palencia Soriano.
Arquitecto


Fdo.-José R García Pastor
Ingeniero de Caminos

MEMORIA

Ayuntamiento de Benidorm Área de Planeamiento
BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 1/1 "ARMANELLO"



BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 1/1
"ARMANELLO"

Este copia fotostática en tinta representa el original, levantado en el expediente de urbanización. De la fecha del 16/07/2017.

JULIO 2017



Página 1 de 17

MEMORIA

MEMORIA

Ayuntamiento de Benidorm Área de Planeamiento
BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 1/1 "ARMANELLO"



INDICE

1. DEFINICIONES Y ESTRUCTURA DE LAS BASES TÉCNICAS	3	BASE 17. USO PORMENORIZADO COMERCIAL.....	10
2. BASES AMBIENTALES.....	3	BASE 18. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. RED PRIMARIA	10
BASE 01. FUNCIÓN DEL SECTOR PP 1/1 EN EL PLAN GENERAL.....	3	BASE 19. PARQUE CENTRAL	11
BASE 02. ÁMBITO DEL SECTOR Y ÁREA DE REPARTO	3	BASE 20. ORDENACIÓN PORMENORIZADA. RED SECUNDARIA.....	11
BASE 03. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES DEL PLAN GENERAL (IDEUT).....	4	BASE 21. VIARIO INTERNO Y APARCAMIENTOS	12
BASE 04. DIRECTRICES GENERALES DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV).....	4	BASE 22. ZONAS VERDES.....	12
BASE 05. PRINCIPIOS DIRECTORES DE LA PLANIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV)	4	BASE 23. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	12
BASE 06. BENIDORM Y EL SISTEMA DE CIUDADES EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV)	5	BASE 24. ZONAS DE ORDENACIÓN	12
BASE 07. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN (PATRICOVA).....	5	BASE 25. ORDENANZAS PARTICULARES	12
BASE 08. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL LITORAL (PATIVEL).....	7	4. BASES DE GESTIÓN Y ECONÓMICAS	13
BASE 09. DETERMINACIONES DEL PAISAJE	8	BASE 26. APROVECHAMIENTOS OBJETIVOS Y SUBJETIVOS	13
BASE 10. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DEL COMERCIO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (PATSECOVA).....	8	BASE 27. CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN. CEDULA DE URBANIZACIÓN.....	14
BASE 11. MOVILIDAD SOSTENIBLE.....	9	BASE 28. OBRAS Y COSTES SUPRASECTORIALES.....	14
3. BASES DE DISEÑO.....	9	BASE 29. COSTES DE LOS SISTEMAS GENERALES. PGMO 1.990	15
BASE 12. ELEMENTOS FÍSICOS DE RELEVANCIA.....	9	BASE 30. OBRAS Y COSTES URBANIZACIÓN INTERNOS.....	15
BASE 13. ELEMENTOS GEOMÉTRICOS DE REFERENCIA	9	BASE 31. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	16
BASE 14. ESCALAS DE LA ORDENACIÓN.....	9	BASE 32. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	17
BASE 15. USOS GLOBALES.....	9		
BASE 16. USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES Y HOTELEROS	10		

Este copia fotostática en tinta representa el original, levantado en el expediente de urbanización. De la fecha del 16/07/2017.



Página 2 de 17

MEMORIA

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

1. DEFINICIONES Y ESTRUCTURA DE LAS BASES TÉCNICAS

Cada una de las Bases Técnicas de la Programación se estructura en tres apartados:

- Consideraciones.
- Objetivos.
- Determinaciones.

Consideraciones: serán las referencias o premisas de cualquier tipo u origen de la base, es decir la información previa, ya sea del medio físico, institucional, administrativo, o de las diferentes disciplinas que conlleva en el urbanismo y que son tenidos en cuenta para la proposición concreta, por tanto, equivaldrá al análisis de la información urbanística. Se desarrollará en la información urbanística del borrador del Plan Parcial.

Objetivos: Metas o finalidades que se pretenden conseguir, una vez analizados y sopesados los factores intervinientes, resumidos en las determinaciones urbanísticas a reflejar en la ordenación, gestión y programación propuestas para el suelo. Se desarrollará en la justificación urbanística del borrador del Plan Parcial.

Determinaciones: Parámetros, condiciones, límites, cuantificaciones indicativas sobre los diferentes componentes de la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento, justificados a partir de las consideraciones y motivados por la consecución de unos objetivos urbanísticos concretos. Se desarrollará en la normativa urbanística del borrador del Plan Parcial.

2. BASES AMBIENTALES

BASE 01. FUNCION DEL SECTOR PP 1/I EN EL PLAN GENERAL.

Consideraciones: El Plan General de Ordenación Urbana vigente (PGMO 1990) considera como primer sector del primer cuadrante al PP 1/I "ARMANIELLO", es decir como el más importante para el crecimiento de su ensanche de la Playa de Levante, según lo de su modelo urbanístico, por tanto de su articulación con el mismo depende en gran medida la continuidad de su tejido urbano al que debe su éxito como ciudad planificada y ambientalmente sostenible. Por tanto la tipología de su desarrollo debe obedecer a:

- COMPACTIDAD
- BAJA DENSIDAD Y OCUPACION DEL SUELO
- ALTURA LIRE
- USO GLOBAL RESIDENCIAL CON LA MISMA MEZCLA DE USOS POR MENORIZADOS DEL ENSANCHO DE LEVANTE
- ARTICULADO POR EL PARQUE CENTRAL DEL ENSANCHO DE LEVANTE

Objetivos: Garantizar la continuidad del tejido urbano del Ensanche de Levante, potenciando sus virtudes y corrigiendo sus defectos. Determinará el diseño de todos los sectores coincidentes.

Determinaciones: Pieza urbana con tipología de Ensanche apta para replicarse en los sectores actuales y admitiendo su AMPLIACIÓN en crecimientos futuros para garantizar la sostenibilidad ambiental y urbana a lo largo del siglo XXI.

Esta copia preliminar se ha reproducido del original obrante en el expediente de su caso. De lo que da fe.

MEMORIA



Ayuntamiento de Benidorm - Área de Planeamiento
BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 1/I "ARMANIELLO"



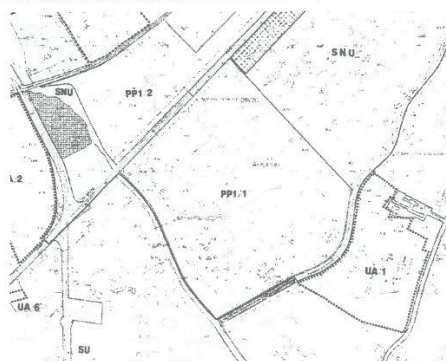
BASE 02. AMBITO DEL SECTOR Y AREA DE REPARTO

Consideraciones: En las Normas Urbanísticas, en el Art. 43.- "Determinaciones para la redacción del Planeamiento para el desarrollo del Plan General en el Suelo Urbanizable" en su apartado 4.a) se define el suelo urbanizable programado como:

4.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

El ámbito de cada uno de los Planes Parciales que desarrollen la ordenación del suelo urbanizable programado en el Plan de Gestión del Suelo, identificado con las siglas PP seguido de dos números, separados por una barra, indicativos, al menos, del plazo temporal estimado en que deben iniciar su desarrollo y, al mismo, del número de sectores a identificar. Las precisiones en cuanto a corrección de límites, superficies y edificabilidad especificadas autoritariamente respecto al planeamiento realizado del suelo urbano son de aplicación por este caso. Los Planes Parciales determinarán los polígonos en que se efectúe su gestión y ejecución se divide su ámbito y establece el sistema de actuación en cada uno de ellos el cual será, salvo justificación en contra, el de compensación.

El ámbito del Sector está determinado gráficamente en el PGMO 1990 Plano 1/5000 Gestión



No obstante el propio Plan General permite, en el momento de redacción del planeamiento de desarrollo y de los documentos de gestión prever hasta en un 10% la superficie del mismo (Art. 7.6 NN UU), hecho que se ha producido en el anterior proceso de programación siendo los elementos estructurales más importantes las cuatro rotondas en los vértices del sector así como sus límites perimetrales, en su sección completa, como elementos aditivos y a ejecutar con su programación. El ámbito bruto son 575.000 m² recogido en el siguiente plano topográfico.

Página 3 de 17



Objetivos: Garantizar la plena funcionalidad del sector y la sostenibilidad económica de la actuación, sin perjuicio del reparto de las actuaciones extra sectoriales de interés para otros ámbitos de desarrollo.

Determinaciones: Área de Reparto = 575.000 m² s.b.
Superficie Computable del Sector (S.C.S.) = 565.000 m² s.b.

BASE 03. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS URBANÍSTICAS Y TERRITORIALES DEL PLAN GENERAL (DEUT)

Consideraciones: Las directrices de la ordenación se encuentran establecidas en el Art. 43.4.b)

En las condiciones que deben de satisfacer los Planes Parciales en las exposiciones, para las cuales son de aplicación las normas generales que las establecen en el Art. 43.4.b) anterior.

4.- PP 1/I Armanello.
Superficie: 565.000 m² s.b.
Usos: Ordenación Urbana: Habitacional y Residencial.
Tipología de la edificación: Alta.
Aproximadamente: 325.000 m² G.S.S. (S.C.S.) = 565.000 m² s.b.
Elaboración: la presente es el Anexo de este Plan General en cuanto a ordenación y determinaciones de la vía pública que se desarrolla en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Plan de Gestión del Suelo.
Formulación del Plan: Pública.
Destino: privado/pública.

MEMORIA

Ayuntamiento de Benidorm - Área de Planeamiento
BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 1/I "ARMANIELLO"



Según absolutamente vigentes las condiciones de usos globales (Habitacional y Residencial), así como la tipología de Edificación Abierta y el aprovechamiento total. En cuanto a la Ordenación, Formulación y Gestión si que debería haber modificaciones (no sustanciales) por el largo tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General, la falta de programación y los cambios de las afectaciones supra sectoriales y legislativas asociadas desde 1990, aunque periódicamente el modelo territorial del PGMO 1990 propuesto para el sector está totalmente vigente.

Objetivos: Redefinir los parámetros de la Ordenación más apropiados al nivel de ejecución del Plan General, aplicando la experiencia de otras programaciones de suelo, de forma viable económicamente, y sostenible para la Hacienda Pública Local.

Determinaciones: La Formulación será pública, con el Ayuntamiento como Promotor, la Consejería competente en Territorio y Medio Ambiente como Órgano Sustantivo y la Gestión privada (por los propietarios) con excepción litigiosa al haberse constituido una Agrupación de Interés Urbanístico (ADIU), con más del cincuenta por ciento de disponibilidad del suelo del ámbito de la actuación (I14 y I18 LOTUR).

BASE 04. DIRECTRICES GENERALES DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV)

Consideraciones: Como marco principal de la ordenación supramunicipal debe tenerse en cuenta de la ETCV la Directriz 3. "Visión y objetivos generales de la estrategia territorial".

- Objetivos:**
- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
 - Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
 - Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
 - Objetivo 14: Preparar el territorio para su adaptación y lucha contra el cambio climático.
 - Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
 - Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
 - Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
 - Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
 - Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.
 - Objetivo 25: Desarrollar fórmulas innovadoras de gobernanza territorial.

Determinaciones: Plantear una ordenación de escasa ocupación de suelo, imitando el sellado del mismo para favorecer la infiltración del agua, la sostenibilidad ambiental de parques y jardines, minimizando la erosión del terreno, aumentando los tiempos de concentración, protegiendo el Ensanche de Levante frente a inundaciones, y por tanto protegiendo la franja costera de arrastres de sedimentos, es decir protegiendo las playas. Ordenación preparada para el cambio climático, minimizando las "islas de calor" de los tejidos urbanos horizontales, favoreciendo el régimen de vientos y brisas marinas dominantes. Trama viaria más densa para favorecer la movilidad peatonal y menos densa para la motorizada. Profundizar en las virtudes del modelo de edificación abierta.

BASE 05. PRINCIPIOS DIRECTORES DE LA PLANIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV)

Consideraciones: Como marco principal de los principios directores de la ordenación debe tenerse en cuenta de la ETCV la Directriz 65. Principios directores de la planificación y gestión de los riesgos naturales e inducidos, y Directriz 67. "Riesgos derivados del cambio climático" en concreto los siguientes:

- RIESGO DE INUNDACIÓN PATRÓN
- RIESGO DE EROSIÓN COSTERA
- RIESGO SÍSMICO

Esta copia preliminar se ha reproducido del original obrante en el expediente de su caso. De lo que da fe.



Página 4 de 17

11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación ICB3R2WLJ

Resumen Ejecutivo

La copia electrónica es la representación del original vigente en el expediente de su registro. De lo que consta de:

Resumen Ejecutivo

RIESGO DE SEQUÍA
RIESGO DE DESLIZAMIENTOS
RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

El riesgo de inundación, por su importancia, se trata en una base específica, siendo mínimos el resto de riesgos, el de regresión por las especiales condiciones geomorfológicas del ámbito del sector y de la propia bahía de Benidorm, siendo muy muy estable en el tiempo la dinámica litoral, habiéndose demostrado que el modelo de planificación y gestión de la ciudad y playas ha sido y es el acertado, respecto al riesgo sísmico se está en inmejorables condiciones, con la edificación en altura, a partir de diez plantas, la acción principal horizontal es el viento, no el sismo, y en edificación abierta no colisionan edificios entre sí, siendo óptimas las condiciones de evacuación y la accesibilidad para acceder los servicios de emergencia y protección civil, minimizando el riesgo de incendio asociado al sismo que se minimizan en edificios en altura con mayores exigencias de protección.

El riesgo de sequía no es ni mayor ni menor que el resto del territorio de la comarca, por tanto minimizado con las infraestructuras y gestión del Consorcio Comarcial de Aguas de la Marina Baja, con dilatada experiencia en el ciclo integral del agua. El Sector no obstante explicara las redes hídricas, incorporando la de agua ruralizada para riego y bañío. No existe riesgo geomorfológico de deslizamiento en el ámbito del sector. No existen riesgos de regresión costera y subida del nivel del mar, como explica en su memoria (Pág.44) el PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS EN LA COMARCA DE LA MARINA BAJA. "Después de analizar la situación actual y las previsiones futuras, se pueden resumir algunas conclusiones, de cara a la modelación hidráulica de las zonas inundables de la Marina Baja. Como se ha podido comprobar, la tendencia de cambio es claramente hacia un aumento de nivel del mar, aunque la fuerte incertidumbre y la ausencia de proyecciones fiables hacen que sea muy dificultoso cuantificar este incremento, de cara a su aplicación a la modelación hidráulica. En general, no existen estudios que asignen un valor de incremento del nivel para la zona de estudio, ya que todos los valores proporcionados se refieren a una genérica alteración a escala mundial, y los estudios existentes están, a veces, en desacuerdo entre sí".

En cuanto a los riesgos derivados del cambio climático, el propio modelo de ordenación condensado en la Base 1, sitúa en una posición óptima a Benidorm en la lucha contra el cambio climático, al minimizar las emisiones de CO₂, apoyando por la movilidad horizontal y vertical motorizada procedente de fuentes de energía renovables (eléctrica) y peatonal, proponiendo al no sellar gran parte del suelo, una ciudad jardín con un ecosistema fuertemente arbolado, y por tanto sombreado, anttesis de la isla de calor inherente al modelo de la ciudad europea en general y mediterránea en particular. Además como se explica en la estrategia contra la inundabilidad, el modelo de ordenación propuesto será activo frente a la erosión (identificación) que amenaza gran parte del territorio. El propio modelo económico como se explica en las estrategias de sostenibilidad, optimiza los recursos no renovables del territorio, especialmente el suelo, como destino turístico inteligente.

Objetivos: Recoger como principios directores de la ordenación del Sector una mejor preservación del Ensanche de Levante al riesgo de inundación, siendo todo el sector un área de laminación para que las infraestructuras existentes y las nuevas sean capaces de responder a un periodo de retorno de 500 años. Aplicación de las estrategias del Plan de Acción de Energía Sostenible Municipal (PAES) para conseguir el objetivo de reducción del 20% de emisiones de CO₂ para el año 2020. El dimensionado del alumbrado público se realizará con criterios de eficiencia energética y se fomentará la reducción del consumo de agua, el uso del gas natural y del reciclaje, así como la optimización de la recogida selectiva. Se planteará el empleo de las energías renovables.

Determinaciones: La ordenación estructural y pormenorizada se diseñará con arreglo a estos principios directores.

MEMORIA

Página 5 de 17

11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación ICB3R2WLJ

Resumen Ejecutivo

La copia electrónica es la representación del original vigente en el expediente de su registro. De lo que consta de:

Resumen Ejecutivo

RIESGO DE SEQUÍA
RIESGO DE DESLIZAMIENTOS
RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

b) Favorecer la conectividad ecológica y funcional del territorio, donde los cauces fluviales son uno de los elementos lineales de mayor importancia para articular espacios de conexión entre las zonas de gran valor incluidas en la Infraestructura Verde.

c) Fomentar los paisajes culturales en todo el agua, que son los más apreciados por la población en un contexto ecológico como el mediterráneo caracterizado por sus arborescencias.

d) Producir mejoras significativas en la capacidad de los tejidos urbanos para mitigar las consecuencias derivadas del riesgo de inundación.

Por último, y circunscribiéndose al ámbito urbano, determinados elementos y diseños adecuados de la Infraestructura Verde en el interior de las ciudades pueden contribuir, especialmente en inundaciones de corta recurrencia, a mitigar de manera importante los caudales de inundación y sus efectos sobre personas y bienes. Así, elementos de la Infraestructura Verde urbana como las terrazas verdes, los jardines y los espacios libres verdes públicos y privados, los pavimentos permeables, etc., constituyen soluciones a relativo bajo coste, contribuyendo, además, a la mejora de la calidad urbana y la adaptación al cambio climático.

Objetivos: La ordenación será una profundización del modelo urbanístico de Benidorm, con poca ocupación de suelo para generar el máximo posible de suelo permeable, integrando las determinaciones del PATRICOVIA y del PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS, junto con los estudios obrantes en el Ayuntamiento respecto las actuaciones estructurales y previstas en los cauces de los barrancos en el ámbito del Sector, y que mejoren el comportamiento de las infraestructuras existentes aguas abajo, que permitan disminuir la peligrosidad y el riesgo en toda la zona del Rinco de Lox.

Resumen Ejecutivo

RIESGO DE SEQUÍA
RIESGO DE DESLIZAMIENTOS
RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

MEMORIA

Página 5 de 17

Ayuntamiento de Benidorm Área de Planeamiento
COMISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP11 "ARMANIELLO"

BASE 06. BENIDORM Y EL SISTEMA DE CIUDADES EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV)

Consideraciones: Como capital indubitable del turismo de la Comunidad Valenciana, Benidorm lo es de la denominada Área Funcional de La Marina Baja, recogiendo la ETCV en la Directriz 68 "Las áreas funcionales del territorio", y la Directriz 74 "Sistema Nodal de Referencia de Ciudades Medias". En su apartado 2, determina:

2. Los centros de polaridad principal son municipios o áreas urbanas integradas que ejercen una fuerte polaridad sobre el conjunto de su área funcional y son ámbitos idóneos para ubicar equipamientos de carácter supramunicipal vertebradores del territorio. Cuando el nodo urbano de referencia esté constituido por más de un municipio, estos equipamientos se podrán localizar en cualquiera de estos municipios, sin perjuicio de los necesarios criterios de racionalidad.

Así mismo Benidorm es el mejor ejemplo de la Directriz 28 "Crecimiento inteligente". La estrategia territorial fomenta la consolidación del conocimiento vía innovación como impulsor del desarrollo económico y social de la Comunidad Valenciana. Para ello, es prioritario dirigir los esfuerzos hacia la mejora de la calidad de la educación, el fomento de la investigación, la mejora de las condiciones territoriales que favorecen la innovación y el apoyo a las empresas.

Objetivos: La ordenación será una profundización del modelo urbanístico de Benidorm, haciendo todavía más potentes sus virtudes de sostenibilidad ambiental y económica, a largo plazo (siglo XXII), con análoga visión (y ambición) que los pioneros crearon una nueva ciudad a mediados del siglo XX, totalmente vigente en el XXI, sin agotar sus recursos. Es decir un territorio "inteligente" que ha creado el modelo del turismo eficiente, industrializado y sostenible. Se tendrán en cuenta las estrategias de crecimiento sostenibles municipales (PAES, EDUSI, etc.), así como la implantación de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación (TIC) y del concepto de Smart City. Así mismo se favorecerán las estrategias de cohesión social y fomento de la participación pública y ciudadana.

Determinaciones: Potenciar la capitalidad comarcial, como centro de polaridad principal, garantizándose por el resto de las administraciones la conectividad territorial con un sistema multimodal que garantice la conexión, no solo con las ciudades de su entorno inmediato, sino con las principales ciudades de la Comunidad, con el resto del Estado, y especialmente con Europa sin pérdida de competitividad por unas infraestructuras de comunicación insuficientes, que deban apostar por la mejor ciudad europea diseñada en el siglo XXI (y probablemente lo será según en el presente).

BASE 07. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN (PATRICOVIA)

Consideraciones: La ubicación del Sector en la confluencia de los barrancos del Derramador y Barceló lejos de ser un problema, debe ser una oportunidad, la planificación urbanística como coadyuvante para disminuir el riesgo de inundación. Tal es así que la propia documentación del PATRICOVIA, en su LÍNEA DE ACTUACIÓN 3: PLANES DE GESTIÓN CONTRA AVENIDAS, apunta las iniciativas del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, a través del Sistema Nacional de Cartografía y Zonas Inundables (SN-CZI), siendo esta última de mayor escala y detalle, procedió a través de la CHU, a la redacción del PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS EN LA COMARCA DE LA MARINA BAJA (AUCANTE) FP499.032/0411, redactado en mayo de 2011 por el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino (Actualmente Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente), siendo un estudio a mayor escala y precisión que el PATRICOVIA, estando previsto en su ART.8, y que determina con mayor precisión los niveles de riesgo en el suelo urbano. Por otra parte hay que mencionar LÍNEA DE ACTUACIÓN 6: LA INFRAESTRUCTURA VERDE Y EL PATRICOVIA, en concreto, la gestión de las zonas con riesgo de inundación significativo en el marco de esta línea las infraestructuras propias del sector deben contribuir a:

a) Conectar espacios libres capaces de mitigar y absorber volúmenes muy importantes de flujos de inundación, reduciendo la necesidad de actuaciones estructurales, más caras y de mayor impacto sobre el territorio.

Ayuntamiento de Benidorm Área de Planeamiento
BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP11 "ARMANIELLO"

Título: Reforma del encauzamiento del Lloret		Código: PAC-10
Zona: Zona de Actuación (ACT) (Barranco de Lloret) (ACT)		
Descripción de la medida:		
1. Reforma del encauzamiento actual del río, de Lloret en una longitud de 100 m, para una capacidad máxima de 100 m, aunque pueden existir limitaciones técnicas que aconsejen un menor nivel de protección.		
2. Mejoramiento del encauzamiento por el río, de Lloret y el río, de Barceló, mediante que se aumenta la zona. La longitud total de mejora proyectada es de 300 metros.		
El coste de 100 años del río, de Lloret, en el río, de Barceló, es de 100 m, por lo que el coste de dicho río es de 300 m.		
Problemas:	Localización:	
Benidorm		
Problema:	E45	
Objetivos:	Incremento urbano de desarrollo	
Descripción del problema resuelto:		
Dar mayor capacidad de flujo de inundación que se debe producir en esta parte de Benidorm, evitando por el aumento del caudante de aumento debido al crecimiento urbano en la zona, y por el crecimiento del río, de la zona del río, de Benidorm, al aumentar su caudante al mejorar de Lloret aumentando el caudante a transportar.		
Efectos negativos:		
Alternativas:		
Prioridad:	MEJOR	Entrega estimada: 12 meses
7.250.000 euros		

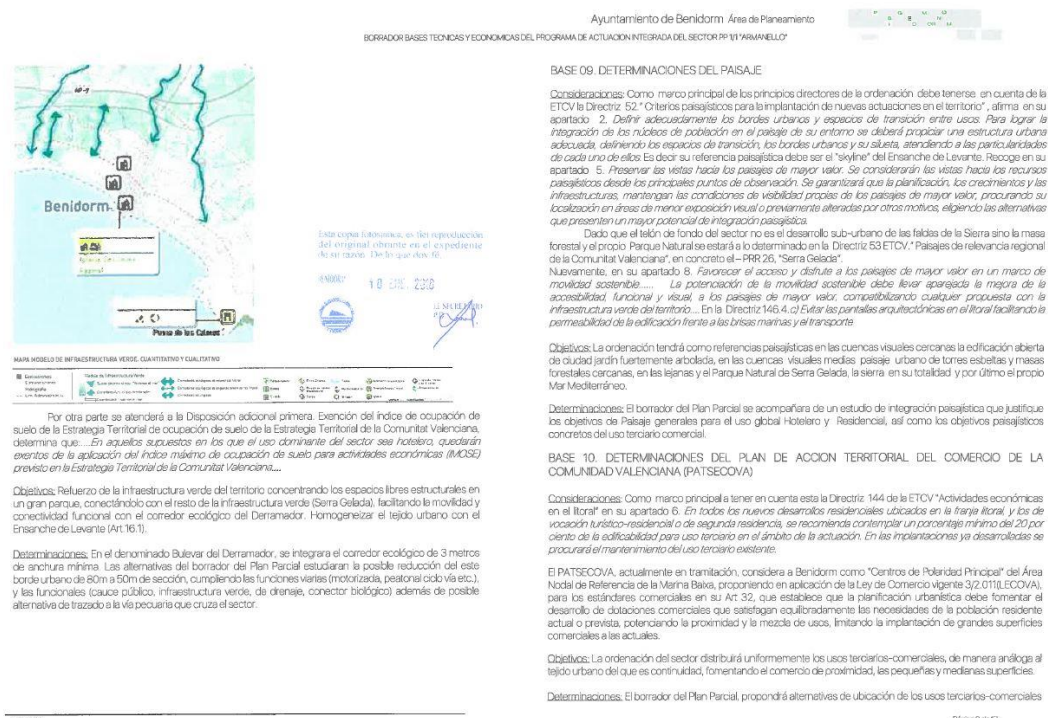
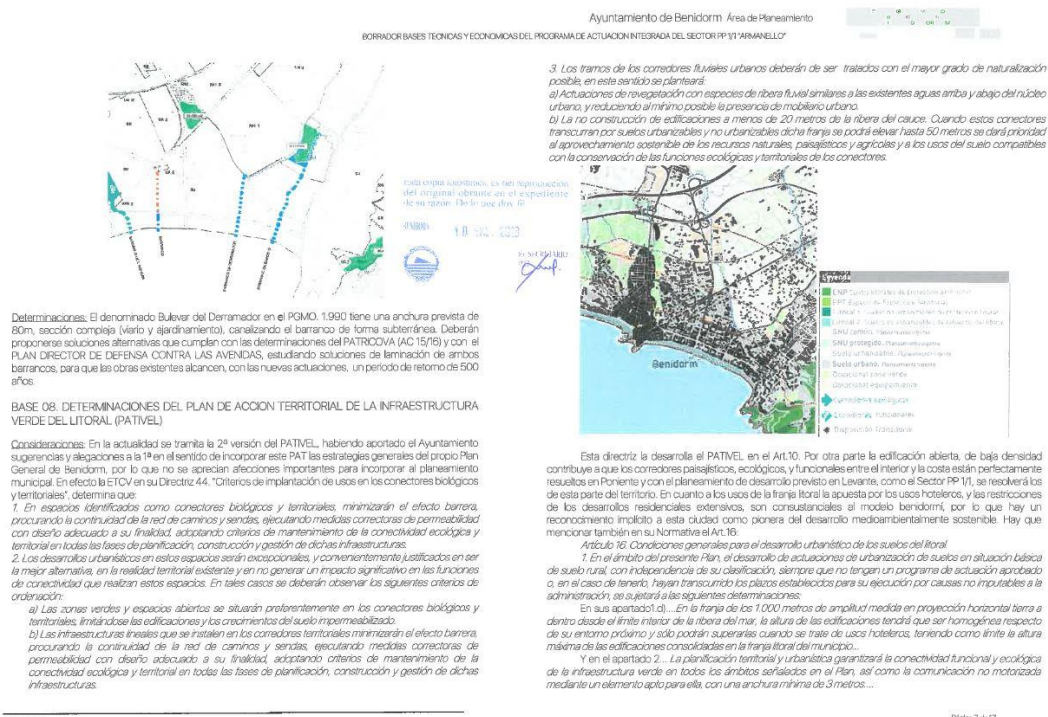
La copia electrónica es la representación del original vigente en el expediente de su registro. De lo que consta de:

Resumen Ejecutivo

RIESGO DE SEQUÍA
RIESGO DE DESLIZAMIENTOS
RIESGOS DERIVADOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO


MEMORIA

Página 5 de 17



Ayuntamiento de Benidorm. Área de Planeamiento

BOSSADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 17 "ARNAIELLO"



en plantas bajas según las secciones viarias, fomentando la creación de vías comerciales (urbanismo comercial) bajo las directrices del PAT que finalmente se apruebe.

BASE 11. MOVILIDAD SOSTENIBLE

Consideraciones: La Ley de Movilidad Valenciana (6/2011) determina en su Art. 6: "Fomento de los desplazamientos sostenibles". 2. El planeamiento urbanístico y en su desarrollo, los proyectos de urbanización o de otro tipo destinados a acondicionar el espacio urbano, tendrán a reforzar el papel de las calles, plazas, avenidas y demás elementos semejantes como espacios clave de la vida urbana, promoviendo el caudal del tráfico y compensando la atención preferente para peatones y, en su caso, ciclistas, con una adecuada compatibilización con el resto de modos de transporte. Por otra parte el Ayuntamiento dispone de su propio Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS).

Objetivos: La ordenación del sector priorizará mediante su trama urbana la movilidad sostenible, densificando mediante super-manzanas los itinerarios peatonales y ciclistas. Incorporación del Sector al PMUS.

Determinaciones: Por una parte se plantearán alternativas de las secciones viarias de los cuatro bordes del sector, desde el punto de vista de la conectividad con la trama interna, y en cuanto a esta se estudiarán alternativas de agrupación de manzanas priorizando las calles peatonales, calmando el tráfico rodado.

3. BASES DE DISEÑO

BASE 12. ELEMENTOS FÍSICOS DE RELEVANCIA

Consideraciones: Como elementos físicos de referencia tenemos el propio tejido urbano de la Playa de Levante, el desarrollo sub-urbano del Rincón de Loix, desarrollo en altura del Rincón de Loix (UA-1) Sierra Gelada, los barrancos del Derramador, Barceló y la Av. de la Comunidad Valenciana. Geomorfología favorable al desarrollo urbano previsto.

Objetivos: Reforzar las características de cada elemento, por ejemplo la conectividad y funcionalidad del corredor terciario, continuidad del skyline urbano, ventarías paisajísticas a la Sierra y al mar.

Determinaciones: Los ejes geométricos de la ordenación se jerarquizarán en función de los elementos físicos de referencia.

BASE 13. ELEMENTOS GEOMÉTRICOS DE REFERENCIA

Consideraciones: La topología urbana del planeamiento de desarrollo será la de un ensanche mediterráneo, que soportará una edificación en altura, de forma análoga al de la playa de Levante, donde las parcelas agrarias originales gran abstracción respecto a las alineaciones y a la disposición de los edificios. El nuevo ensanche ortogonal deberá ser asimétrico, en función del paisaje y la movilidad.

Objetivos: que los nuevos edificios se erijan buscando soleamiento y vistas al mar como si el plano del suelo fuese una continuación de las calles y manzanas actuales, y sean las calles y manzanas las que se giren para conseguir los objetivos ambientales necesarios y además permitan crecimientos futuros.

Determinaciones: Directriz principal la Av. de la Comunidad, y secundaria su ortogonal, no obstante en el análisis del documento de inicio de la evaluación ambiental, territorial y estratégica se analizarán otras alternativas.

BASE 14. ESCALAS DE LA ORDENACIÓN

Consideraciones: El Sector PP 17 es la pieza de mayor relevancia del suelo urbanizable del Plan General, y además cumple una misión de sutura entre el crecimiento geométrico del Ensanche primario y los sucesivos suelos anexados al mismo, a partir de la Av. del Derramador y Av. Almiral Bernat de Sarrià, c/ Ametlla del Mar, Av. de Severo Ochoa, que tienen una ordenación difusa de macro manzanas, que históricamente han supuesto un hándicap, tanto para la movilidad peatonal, como para la rodada y por tanto las infraestructuras, especialmente las obras de fábrica de evacuación de la cuenca del Barranco de Barceló (por C/ Castellón).

A su vez este sector condiciona el resto de sectores con que comparte un medio físico similar, tanto del suelo urbano (APR-3), como el PP 27, que si bien tienen usos globales distintos, su ordenación pormenorizada se encuentra obsoleta, por diversos motivos, entre los que se encuentra la morfología urbana inconexa, circunstancia que el Plan General no resuelve en sus grandes directrices.

Objetivos: la ordenación tendrá tres escalas, la macro entre grandes piezas, la mediana con super manzanas y la unidad elemental, la manzana.

Determinaciones: se explorarán en la mayor medida alternativas de posición de un gran parque central de un 20-25% de la superficie total y dos barrios, y en cada barrio agrupaciones de super manzanas de dos en dos (donde Ensanche Levante) y la manzana asimétrica de aproximadamente 7.000 m² (125/120 m x 60/65 m). No obstante en el análisis del documento de inicio de la evaluación ambiental, territorial y estratégica se analizarán otras alternativas.

BASE 15. USOS GLOBALES

Consideraciones: Una de las virtudes que se reconocen unánimemente por los urbanistas al Ensanche de Levante es la mezcla de usos, propiciada por la segregación física y funcional del plano de calle comercial y los edificios en altura (residencial y hotelero). A su vez la dispersión uniforme del de este uso global por todo el ensanche ha contribuido a generar los indispensables flujos peatonales que dan vida a la ciudad, además permanentemente en cualquier época del año, verdadero activo del modelo urbano-turístico. Con arreglo al PATSECOVA, en su Art. 45 Clasificación de los establecimientos comerciales en base a su ubicación territorial, solo cobrarán:

a) Tipo 1. Proyectos de establecimientos comerciales sin impacto territorial. Proyectos que supongan la implantación de establecimientos comerciales individuales o colectivos cuya superficie comercial sea inferior a 2.500 metros cuadrados, excepto en los supuestos contemplados en el punto c).

Objetivos: Mantener en la ordenación este equilibrio de usos, impidiendo la segregación zonal (comercial/hotelero/residencial). Todos los usos uniformemente repartidos por el sector, evitando salvo rigurosas justificación, segregación/concentración de un solo uso.

Determinaciones: Crear la malla viaria comercial imprescindible para mantener idénticas condiciones de uso global del Ensanche de Levante. El uso hotelero podrá ubicarse en edificio exclusivo o mixto con el residencial y comercial, siendo compatible en todas las parcelas privadas. Las incentivaciones de aprovechamientos al uso hotelero del Plan General del Art.90 (con Plan de Reforma Interior, o sin PI), solo serán aplicables en parcelas de uso hotelero exclusivo.

Este copia cartográfica, es la reproducción del original obrante en el expediente de su zona. De lo que consta de:

ENBIDR 10 ENE 2019

SECTORES

Página 9 de 17

Ayuntamiento de Benidorm. Área de Planeamiento

BOSSADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 17 "ARNAIELLO"



BASE 16. USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES Y HOTELEROS

Consideraciones: Contrariamente a lo que pudiese parecer en el Ensanche de Levante el uso hotelero actual no supera el 25% del techo total, y el comercial el 100%, sin que se tengan datos fieles y actualizados de los usos no regulados de ambos. Hay que tener en cuenta que a efectos de la normativa urbanística en vigor, estos dos usos se consideran dentro del global Terciario.

Objetivos: Mantener en la Ordenación estos equilibrios de usos con el residencial, con las tolerancias entre ellos de las NNJJ para la zona de Edificación Abierta. Caso de ser necesaria la implementación de vivienda pública (Art.33 LOTUP) se analizará el cumplimiento de este estándar en el contexto de la totalidad del Municipio.

Determinaciones: Como el Art. 43.4.b) fija un mínimo del 50% del techo para el uso global Residencial-Hotelero, es decir la suma de ambos deberá ser superior a la mitad de todo el techo del Plan Parcial, para no alterar este parámetro. El uso hotelero podrá ubicarse en edificio exclusivo o mixto con el residencial y comercial, siendo compatible en todas las parcelas privadas.

BASE 17. USO PORMENORIZADO COMERCIAL

Consideraciones: Una de las características a mantener en la ordenación es el zócalo de bandejas comerciales en planta baja característico de la edificación abierta, que han ido paulatinamente "colonizando" los espacios intersticiales con la calle (retirando). Se fijará un mínimo de superficie de local comercial análogo al de otros sectores como el PAU-1 "Muntal". Por otra parte, mientras el PATSECOVA no disponga otras determinaciones, no se crearán parcelas de uso exclusivo comercial capaces de albergar grandes superficies comerciales. En efecto en el ANEXO IV, índices orientativos mínimos de superficie comercial en grandes establecimientos comerciales en las áreas funcionales comerciales. Período 2012-2020, no cabe nuevas implantaciones. Por otra parte en sus previsiones normativas contempla una dotación mínima en su Art. 38: "Dotación mínima de suelo comercial en sectores residenciales".

1. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria para usos comerciales minoristas. El plan urbanístico podrá optar por fijar un índice de edificabilidad al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios comerciales minoristas que se prevean en el sector con el uso residencial predominante.

2. En los sectores urbanizables para los cuales se prevean usos residenciales, aun cuando estos no sean los predominantes, se deberá establecer un mínimo de edificabilidad terciaria para usos comerciales minoristas.

3. Con carácter general, en sectores de suelo residencial, la reserva mínima de suelo para uso comercial minorista deberá ser igual o superior a 4,5 metros por cada 100 metros de techo residencial edificable o 6 metros por vivienda prevista. Al menos un 50 por ciento de la dotación comercial mínima se deberá desarrollar en planta baja de edificios residenciales, garantizando la creación de nuevos ejes comerciales en las tramas urbanas.

Objetivos: Mantener en la ordenación la disposición obligatoria en bandejas comerciales en las calles de carácter más comercial, para fomentar los establecimientos "de proximidad", para crear la suficiente "masa crítica" de peatones en la calle, y en planta baja únicamente, y con un mínimo obligatorio de techo comercial, en locales de cierto tamaño también mínimo, que resuelven tanto el almacenamiento, como el resto de dependencias auxiliares.

Determinaciones: El coeficiente neto mínimo obligatorio en parcela privada de techo comercial será aproximadamente del 15% y la superficie mínima de local en planta baja de 200 m².

BASE 18. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. RED PRIMARIA

Consideraciones: Por determinaciones del PGMO 1990 se considera como red estructural los cuatro viarios primarios, con las cuatro rotundas de los vértices. Además cumplen funciones varias cada uno de ellos, considerándose que las secciones indicativas del Plan General se encuentran ampliamente superadas, tanto por cuestiones propiamente de infraestructuras urbanas, como de movilidad e integración paisajística.

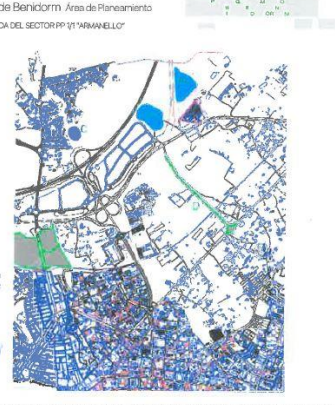
- El Bulevar del Derramador prescrito en el PGMO con una anchura total de 80 m, (de los cuales 15,25 m son suelo urbano, de la avenida del Plan General del 63, a ejecutar con cargo a la actuación), cumple una función de sutura con el ensanche actual, de canalización del Barranco homónimo, además de ser conector biológico y paisajístico, y debido a su anchura puede incluir, si la movilidad lo admite, espacios libres ajardinados computables como red secundaria y/o como red viaria (Art.3.1.b del Anexo IV de la LOTUP), con función de laminación de avenidas.
- El Bulevar del Almiral Bernat de Sarrià, de 50 m de anchura prescritos, cumple también una función de sutura con la Edificación Abierta en altura, es un elemento de conectividad viaria importante para esta parte del término municipal y con el Alor, y es intersectado por la cuenca del Barranco de Barceló, determinante del riesgo geomorfológico del Rincón de Loix, a su vez cuenta terciaria de las escorrentías de Sierra Gelada. Dado que el conector de C/ Castellón (B Barceló) admite 16 m³/s y el de Av. Filipinas (Derramador) 24 m³/s, deberían estudiarse alternativas de desvío de caudales del primero al segundo, como podría ser una sección del bulevar asimétrica, con espacios libres ajardinados computables como red secundaria y/o como red viaria (Art.3.1.b del Anexo IV de la LOTUP).
- La confluencia de ambos bulevares con la calle Ibiza, en el punto de menor cota del sector y más cercano al mar, es una rotunda, dota a este punto de una gran importancia en la ordenación estructural.
- En cuanto a la Av. De la Comunidad Valenciana prescrita en el PGMO con una anchura total de 70 m entre fachadas, requerida por el uso global terciario del resto de Sectores de suelo urbanizable y urbano a los que estructura, debe redefinirse para dar servicio también al resto de usos globales (residencial y hotelero) y ocasional destinado a equipamientos públicos.
- El cuarto viario estructural, sirve de cierre del sector, y cumple una importante función de conexión del nuevo vial del acceso norte a la Variante, de todo el ensanche de Levante, una vez que el centro de gravedad del mismo se vaya paulatinamente desplazando hacia el Rincón de Loix.
- El Sector está cruzado por la vía pecuaria "Cobada de Soria", debiendo plantearse alternativas de trazado para garantizar su continuidad y la integración con la ordenación del Plan Parcial.

Este copia cartográfica, es la reproducción del original obrante en el expediente de su zona. De lo que consta de:

ENBIDR 10 ENE 2019

SECTORES

Página 10 de 17

	<p>Objetivos: Mantener en la ordenación como estructurales los bordes del Sector, así como los dominios públicos hidráulicos, y los imprescindibles de la infraestructura vial, para de esta forma disponer al máximo de la red dotacional como secundaria, siendo más flexible la adaptación.</p> <p>Determinaciones: Computar el máximo de Red Primaria como estándares de red secundaria, con las reglas establecidas en el Art.7 del Anexo IV de la LOTUP. Disponer un trazado alternativo a la Colada de Soria, tramitado conforme a la vigente Ley 3/2.014.</p> <p>BASE 19. PARQUE CENTRAL</p> <p>Consideraciones: Pieza determinante de la ordenación será el denominado "Parque Central", que cumplirá varias funciones, tanto internas del Sector, como la creación de nuevas fachadas urbanas, como de esponjamiento del mismo Ensanche de Levante, como ambientales, creando un microclima de vegetación autóctona, que dote de una parte importante de la superficie del sector de capacidad drenante al suelo, además de la capacidad de laminación, mediante inundación esporádica en caso de necesidad de los cauces perimetrales. Podrá incluso ser una alternativa (o una mejora sustancial) a las previsiones del PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS, que ha previsto lo siguiente:</p> <p>A) Área de laminación Liniet-Derramador</p> <p>En el Barranco de Liniet-Derramador, para evitar los desbordamientos se opta por el diseño de un Área de "servicio" desde el punto de vista hidráulico, de tal manera que el caudal máximo que llegue a la emboscadura del colector sea de 16 m3/s, para lo cual se plantea la ejecución de un dique en el cauce del barranco, que permita mediante un canal de travesía, la derivación de la parte alta del hidrograma (a partir de 16 m3/s) hacia un Área de laminación, que sea capaz de almacenar el citado volumen parcial. Se prevé la ejecución de un canal de reincorporación al barranco, consiguiendo de esta manera, que el caudal máximo circulante por el barranco nunca exceda de los 28 m3/s. Para una altura de 2 m de profundidad de la citada Área de laminación vemos que la superficie a emplear es de 1,13 Ha. Alrededor de este Área de laminación habrá plantaciones con especies autóctonas que se adecuarán lo mejor posible a las condiciones del suelo y de humedad a las que estarán sometidos. Se ubicará aguas arriba de la actual AP-7.</p> <p>B) Área de laminación Basead</p> <p>Después de someter la adecuación del barranco y la mejora de las obras de drenaje, se prevé que la capacidad máxima del Barranco de BARCELO sea de 16 m3/s, inferior a los 59 m3/s correspondientes al caudal punta de la avenida de 500 años, por lo que se propone la ejecución de un Área de laminación. El volumen traspasado a el Área de laminación sería de 214.304 m3, lo que supone una extensión de aproximadamente 14,28 has, con una profundidad media de 1,5 m. Finalmente se adoptan dos Áreas de laminación de 2 metros de profundidad y una superficie de 5,2 y 5,6 ha, respectivamente. Alrededor de estas Áreas se plantarán las especies autóctonas más adecuadas para el entorno en el que estarán ubicadas.</p> <p>El Ayuntamiento de Benidorm en la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL N°01 INCENTIVACIÓN HOTELERA (MAYO 2016), ha contemplado, además, la gestión de los suelos necesarios para las bases de laminación.</p> <p>...Nuevos suelos dotacionales en Suelo No Urbanizable Común, destinados según los nuevos estudios para la prevención de riadas, a inundarse controladamente (bases de laminación) situados al norte y sur de la AP-7, y que pasarán a tener la condición de protección hidráulica (SNU-H) de forma indicativa e informativa, y que se catalogarán mediante Plan Especial sometido además a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE").</p> <p>AYUNTAMIENTO DE BENIDORM. Área de Planeamiento</p> <p>BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP "1ª ARMARIELLO"</p>  <p>Objetivos: Conseguir la creación de un gran Parque Central que sea el referente de la ordenación de las parcelas privadas. Función reguladora ambiental, como pulmón del Sector y referente paisajístico, siendo además alternativa para paliar el riesgo de inundabilidad de Rincón de Lox, y en última instancia protección de la playa. Se dotará de arbolado de gran porte, y su rego habitual se producirá con caudales de agua depurada. Se podrán integrar en los equipamientos deportivos compatibles</p> <p>Determinaciones: Agrupación del máximo de la dotación obligatoria de espacios libres de la red secundaria en el parque central. Compatibilidad con dotaciones deportivas hasta del 50% de su superficie (Art.118.4 NNJJ), computables para el cumplimiento del estándar dotacional de equipamientos de red secundaria. Justificación del Anexo IV de la LOTUP. Su rego se realizará, basándose en el Plan Director del Ciclo Integral del Agua Municipal, con aguas regeneradas de la EDAR.</p> <p>BASE 20. ORDENACIÓN FORMENORIZADA. RED SECUNDARIA</p> <p>Consideraciones: Como se indica en la Base 14 el tejido urbano a base de manzanas de tamaño medio (7.000m2), hace necesario una red vial más tupida y de mayor amplitud que las del Ensanche de Levante, y a la que se le dará carácter peatonal y de estancia y juego de niños, al menos el 50% de las calles de una de las dos direcciones principales, permitiendo de esa manera concentrar los jardines de red secundaria en el parque central (Base 19).</p> <p>Objetivos: Ordenación vial interna lo más uniforme posible, creando un orden de ensanche modulado por el tamaño de la manzana.</p>
--	--

MEMORIA

Página 11 de 17

	<p>Objetivos: Creación de una red pública de espacio libres ajardinados homogéneamente distribuidos por el sector cumpliendo los requerimientos funcionales y dimensionales necesarios para su cómputo en la red secundaria. Plantaciones de arbolado autóctono a regar con agua depurada y tratamientos de suelo lo más permeable posible y bajo mantenimiento.</p> <p>Determinaciones: Estándares de la red vial y aparcamientos, se analizarán en el contexto del PMUS y el PES (Plan de Estacionamiento Sostenible) de Benidorm y justificados con el Anexo IV de la LOTUP</p> <p>BASE 22. ZONAS VERDES</p> <p>Consideraciones: Como se indica en la Base 20, la posición de centralidad del Parque permite una concentración de las zonas verdes y áreas ajardinadas de la red secundaria. Las áreas de juego se pueden repartir mejor incluso incorporándose en los viarios peatonales por un criterio de proximidad, pudiendo integrarse otros tipos de áreas de juego, de carácter más deportivo en el Parque Central.</p> <p>Objetivos: Creación de una red pública de equipamientos lo más centralizado posible, con la máxima superficie del Deportivo-recreativo (DQ) cumpliendo los requerimientos funcionales y dimensionales necesarios para su cómputo en la red secundaria.</p> <p>Determinaciones: Asignación estricta del equipamiento secundario Educativo-cultural (QE) y el Sanitario-asistencial (QS). En lo posible se asignará la máxima superficie al Dotacional múltiple (QM), por su mayor versatilidad. Justificación del Anexo IV de la LOTUP.</p> <p>BASE 23. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</p> <p>Consideraciones: Como se indica en la Base 20, la posición de centralidad del Parque permite una integración con los equipamientos de carácter deportivo, compatibilidad existente en el propio PGMD 1.990, complementándose para dotar de mayor tamaño y escala al mismo.</p> <p>Objetivos: Creación de una red pública de equipamientos lo más centralizado posible, con la máxima superficie del Deportivo-recreativo (DQ) cumpliendo los requerimientos funcionales y dimensionales necesarios para su cómputo en la red secundaria.</p> <p>Determinaciones: Las de la Edificación Abierta Sección 6 Ordenanzas Particulares (Art.25 a 29), con las siguientes limitaciones específicas del Sector:</p> <ul style="list-style-type: none"> Parcela mínima = 7.000 m2, sub-zonas de uno y sub-zonas de dos edificios por manzana/parcela. Frente máximo de fachadas limitado por inscripción en cilindro de diámetro máximo 40 m, y esbeltez del mismo diámetro/altura = 1/3. Altura mínima = 20 plantas. Ocupación máxima sótanos = 30% (2.100 m2) = 80 plazas por planta. Ocupación máxima edificación planta baja = 30% (2.100 m2) <p>AYUNTAMIENTO DE BENIDORM. Área de Planeamiento</p> <p>BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP "1ª ARMARIELLO"</p> <p>BASE 24. ZONAS DE ORDENACIÓN</p> <p>Consideraciones: El Ensanche de Levante pertenece a una sola zona de Ordenación la Edificación Abierta (EA), si bien se le asignan distintas intensidades de aprovechamiento (Grado) y distintas capacidad de usos pormenorizados (Nivel), recogidas en las Ordenanzas Particulares de la Edificación en Suelo Urbano, en su Sección 6ª. Ante de las zonas de ordenación de los suelos dotacionales públicos, se deberá crear una sola zona de ordenación EA distribuida uniformemente por todas las manzanas lucrativas que albergue el Sector.</p> <p>Objetivos: Conseguir un tejido urbano homogéneo y equilibrado que de soporte a una edificación similar a la existente en el Ensanche de Levante. Al ser más pequeñas las manzanas deberán albergar solamente uno o a lo sumo dos edificios en cada una de ellas.</p> <p>Determinaciones: Una sola zona de ordenación por Edificación Abierta, con los parámetros de aprovechamiento neto que finalmente se determinen en el Plan Parcial (BNA). No obstante se estudiarán alternativas de sub-zonas de una torre por parcela y de dos por parcela. En principio el nivel de uso será el b (Característico residencial y hotelero en edificio exclusivo Art.29.2 Ordenanzas). Se justificará el Anexo V de la LOTUP.</p> <p>BASE 25. ORDENANZAS PARTICULARES</p> <p>Consideraciones: El Ensanche de Levante pertenece a una sola zona de Ordenación la Edificación Abierta (EA), pero la combinación de su grado de intensidad, su nivel de uso, y la pertenencia o no a ejes comerciales, unido a la conservación histórica agraria, y a la altura libre constituyen el gran atractivo como modelo urbano-turístico único. Por tanto siendo este el modelo a seguir las ordenanzas propias del Plan Parcial deberán paliar aquellos aspectos menos positivos de la ordenación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Parcela mínima de 1.000 m2 Longitud de fachada máxima de las torres menor de 50 m Sin altura mínima de las torres Sin proporción (esbeltez) alto / ancho de las torres Sin límite de ocupación en el subsuelo (salvo 2m a calle), por lo que el 30% de espacios ajardinados en superficie es difícil que admitan arbolado Sin tamaño mínimo de local comercial Sin diferenciar retiraqueos del edificio de banda comercial y torre en altura <p>Objetivos: Conseguir concentrar en menos edificios, más separados, más altos y esbeltos la edificabilidad, para de esta manera conseguir mejores vistas hacia el mar, abriendo el paisaje para disfrutar del paisaje cercano y lejano (Serra Gelada). Sellar menos suelo, limitando la ocupación de sótanos y plantando arbolado mínimo obligatorio. Respeto de la franja de 2m de retraqueo también en suelo, siendo la alineación de valados optativos.</p> <p>Determinaciones: Las de la Edificación Abierta Sección 6 Ordenanzas Particulares (Art.25 a 29), con las siguientes limitaciones específicas del Sector:</p> <ul style="list-style-type: none"> Parcela mínima = 7.000 m2, sub-zonas de uno y sub-zonas de dos edificios por manzana/parcela. Frente máximo de fachadas limitado por inscripción en cilindro de diámetro máximo 40 m, y esbeltez del mismo diámetro/altura = 1/3. Altura mínima = 20 plantas. Ocupación máxima sótanos = 30% (2.100 m2) = 80 plazas por planta. Ocupación máxima edificación planta baja = 30% (2.100 m2)
--	--

MEMORIA

Página 12 de 17

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 27/09/2019 a las 15:31 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TNSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación ICB3R2WJL

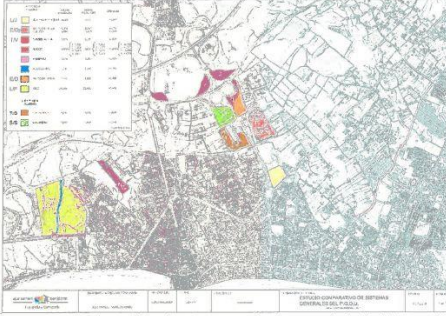
Este original se entregará en fin de ejecución, con el original adjunto en el expediente de su ración. De 51 años días 56.

BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP-11 "VARANUELO"

Determinaciones: Las previstas en el Art.110, 144 y 145 de la LOTUP, desarrollados en los documentos técnico-jurídicos del Programa de Actuación Integrada (PAI).

BASE 29. COSTES DE LOS SISTEMAS GENERALES. PGMO 1.990

Consideraciones: El PGMO 1.990 proyecta una red estructural (Sistemas Generales), gráficamente definidos en el Plano 3. Gestión (15.000), que se adscriben en parte como suelo urbanizable programado a los distintos sectores de cada cuadrilátero, por tanto la gestión del suelo se consignará, bien mediante reserva previa del aprovechamiento, bien por incorporación a los procesos de reordenación de cada sector.



Estos sistemas generales también se determinaron en suelo urbano y no urbanizable, si bien no se hizo un cálculo en su estudio económico-financiero (Rediseñado con la L5 de 1976), ni de sus costes de ejecución globales, ni de su adscripción al desarrollo concreto de cada suelo, si bien los programas de actuación integrada, que por mandato de la LRAU, requieran de la denominada Cédula de Urbanización, hizo que se determinaran las condiciones de conexión e integración cada PAI en el momento de su programación concreta. Es por tanto precisa una estimación de las obras públicas de la red estructural, de interés para todos los tipos de suelo, ejecutadas y por desarrollar desde 1.990, siendo su coste actualizado en moneda constante, para realizar una adscripción al suelo urbanizable en función del aprovechamiento de cada sector. Para ello se utilizarán los datos de la Memoria del documento en tramitación del Levantamiento de la Suspensión de la Vigencia del Plan General de 1.990 (DUSVPGMO 1.990) que en su apartado 3.1.-ANÁLISIS DE LA INICIATIVA DE LA DIA EN LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISTA POR EL PGMO BENDORM Y EFECTOS SOBRE LAS SUPERFICIES RESULTANTES DE CADA C.A.S.E DE SUELO, llega a la siguiente conclusión:

Por tanto el peso del aprovechamiento del suelo urbanizable es aproximadamente el 23% del techo total del Plan General.

Objetivos: Determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que:

- El Estudio de Viabilidad Económica de la actuación concluya que hay un escenario razonablemente cierto de ejecución del plan por la iniciativa privada, (en este caso la ADU), con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al Patrimonio Público del Suelo, a la administración actuante (Ayuntamiento).
- Que la Memoria de Sostenibilidad Económica de la actuación concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local (Ayuntamiento), como consecuencia de la incorporación del Sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad preexistente.

Determinaciones: Las previstas en el Art.110, 144 y 145 de la LOTUP, desarrollados en los documentos técnico-jurídicos del Programa de Actuación Integrada (PAI).

BASE 30. OBRAS Y COSTES URBANIZACIÓN INTERNOS

Consideraciones: Las cargas de urbanización del programa de actuación integrada internos al Sector, se determinan en el Art. 144 y por remisión al 110) de la LOTUP, se componen a su vez de las cargas fijas y las variables, se proyectarán y ejecutarán con arreglo al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de obras de Urbanización del Ayuntamiento de Bendorm, y serán las siguientes:

- Son cargas de urbanización, en la categoría de CARGAS FIJAS, a los efectos de esta ley:

- Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integradas en unidades:

- 1.ª Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas.
- 2.ª Urbanizar completamente las unidades de ejecución o parcelas que comprenda, realizando como mínimo las siguientes obras:

- 1.ª Pavedimiento de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- 2.ª Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- 3.ª Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- 4.ª Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- 5.ª Red de suministro público.
- 6.ª Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

- 3.ª Ejecutar las obras de conexión e integración adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- 4.ª Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo necesario para mantener equilibradamente o mejorar los niveles de calidad, cantidad o capacidad de servicio existentes y exigibles.
- 5.ª Obtener gratuitamente, a favor de la administración:

- 1.ª Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, o adscritos a la misma por el planeamiento.

BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP-11 "VARANUELO"

2.ª Las parcelas que legalmente correspondan, con destino al patrimonio público de suelo. La adscripción de cesiones externas deberá cumplir las reglas de equidistribución del planeamiento.

3.ª Ordenar el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

- 1.ª Reducción de las prescripciones técnicas y la dirección de obra necesarias con el fin antes indicado.
- 2.ª Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

- 1.ª El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el período que correspondiera hasta su recepción por la administración.
- 2.ª Los gastos, análogos, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
- 3.ª Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

- 4.ª El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2.ª Son cargas de urbanización, en la categoría de CARGAS VARIABLES, las siguientes:

- 1.ª El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de demitar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- 2.ª Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- 3.ª Los gastos por riesgo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

3.ª En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley. El importe total de las cargas de urbanización variables se repartirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

3.ª Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrase medios para que sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados a valor que objetivamente corresponde según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 93.3 de esta ley.

Por otra parte, las cargas de la actuación a cuenta de cada propietario individual se determinan en el Art. 145 de la LOTUP, y serán las siguientes:

Son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al programa de actuación integrada:

- 1.ª Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- 2.ª Los costes de extracción de desperdicios reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
- 3.ª Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

Este original se entregará en fin de ejecución, con el original adjunto en el expediente de su ración. De 51 años días 56.

Por tanto el peso del aprovechamiento del suelo urbanizable es aproximadamente el 23% del techo total del Plan General.

Objetivos: Determinar de manera objetiva y rigurosa los costes totales de la actuación que permitan considerar que:

- El Estudio de Viabilidad Económica de la actuación concluya que hay un escenario razonablemente cierto de ejecución del plan por la iniciativa privada, (en este caso la ADU), con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al Patrimonio Público del Suelo, a la administración actuante (Ayuntamiento).
- Que la Memoria de Sostenibilidad Económica de la actuación concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local (Ayuntamiento), como consecuencia de la incorporación del Sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad preexistente.

Determinaciones: Las previstas en el Art.110, 144 y 145 de la LOTUP, desarrollados en los documentos técnico-jurídicos del Programa de Actuación Integrada (PAI).

BASE 31. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

Consideraciones: Por mandato de los Art.40.3 a 6 (Plan Parcial), y Art.111.4 d (Programa de Actuación Integrada) de la LOTUP, deberá redactarse en los términos establecidos por la ley estatal del suelo RDL 7/2015 TRLSRU, un estudio de viabilidad económica elaborado sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello. Como un resumen esquemático, los elementos que deben de evaluarse en el estudio de viabilidad económica del proyecto urbanístico son los siguientes:

- El suelo susceptible de ser urbanizado
- Los costes de urbanización y todos los demás costos y gastos necesarios para convertir los terrenos en solares que la planificación estructural permita.
- Los costes de contrata de la edificación
- Los honorarios facultativos de todos los técnicos que intervienen en el proceso edificatorio.
- Los gastos de administración del promotor para producir la promoción inmobiliaria
- Los gastos de comercialización de los productos inmobiliarios terminados
- Los gastos financieros necesarios para el proceso productivo
- El beneficio del promotor urbanizador de los terrenos
- El beneficio del promotor del proyecto inmobiliario
- El Valor en venta de cada uno de los productos inmobiliarios terminados

Objetivos: Determinar de manera objetiva y rigurosa los costes totales de la actuación que permitan considerar que:

- El Estudio de Viabilidad Económica de la actuación concluya que hay un escenario razonablemente cierto de ejecución del plan por la iniciativa privada, (en este caso la ADU), con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al Patrimonio Público del Suelo, a la administración actuante (Ayuntamiento).
- Que la unidad de ejecución única prevista en el Plan General sobre la totalidad del ámbito del sector, más la red estructural existente, es también la que ofrece mayores garantías de ser viable ambiental y económicamente hablando, no siendo conveniente la aplicación de la Disposición Transitoria Séptima, Subdición en unidades de ejecución de planes parciales aprobados con anterioridad a la LOTUP.

EXCELENTÍSIMO SEÑOR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

Ayuntamiento de Benidorm Área de Planificación Urbana
BORRADOR BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PP 1º "RAMANELLO"

Determinaciones: Las previstas en el Art.40, 51 y 111 de la LOTUP, desarrollados en los documentos técnico-jurídicos del Programa de Actuación Integrada (PAI).

BASE 32. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Consideraciones: Por mandato de Art.22.4 del RDL 7/2015 TRLSRI, que determina lo siguiente:
Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Es decir, debe incorporarse al Programa una Memoria de Sostenibilidad económica (MSE), que demuestre que la vertiente económica de la actividad urbanizadora del sector, la cual alcanza su eficacia mediante la racionalización de recursos y la reposición de los fondos invertidos que lleven a una situación de equilibrio, y por tanto de estabilidad, a medio y largo plazo.

Para ello se deberán identificar y cuantificar:

- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización y Los ingresos previsible por parte del Ayuntamiento del funcionamiento de la misma.
- La diferencia entre los gastos que deberá asumir y los ingresos que percibirá el Ayuntamiento determinará la sostenibilidad económica de la urbanización a largo plazo.

La estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento después la recepción de las obras de urbanización son: Los costes de funcionamiento de los servicios, así como la amortización y mantenimiento de infraestructuras públicas. Los ingresos públicos derivados del funcionamiento de la ciudad consolidada y de la nueva urbanización, entre otros, son: El Impuesto de Bienes Inmuebles, las aportaciones del Estado derivadas de los habitantes que se empadronen; las licencias de obras, el impuesto de circulación de vehículos a motor, las tasas de vedos de vehículos, de basuras, de alcantarillado y depuración, etc.

Objetivos: Determinar de manera objetiva y rigurosa los costes totales de la actuación que permitan demostrar que:

- La sostenibilidad económica a largo plazo de la hacienda local municipal debido a la incorporación al conjunto de la ciudad del nuevo sector.
- Analizar el Balance Fiscal municipal demostrando que este sea positivo.

Determinaciones: Las previstas en el Art.40, 51 y 111 de la LOTUP, desarrollados en los documentos técnico-jurídicos del Programa de Actuación Integrada (PAI).

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

En Benidorm, Julio de 2017
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

JOSE LUIS
CAMARAS
A|GARCIA

Firmado digitalmente por JOSE LUIS CAMARAS A|GARCIA
Nombre de reconocimiento (DN): cn=JOSE LUIS CAMARAS A|GARCIA, o=AYUNTAMIENTO DE BENIDORM, c=ES
Firma: JOSE LUIS CAMARAS A|GARCIA, cn=JOSE LUIS CAMARAS A|GARCIA, o=AYUNTAMIENTO DE BENIDORM, c=ES

José Luis Camarasa García

Se ha comprobado la veracidad de la copia digitalizada en el expediente de servidumbre. De lo cual doy fe.



10 JUL 2017

JOSE LUIS CAMARAS A|GARCIA

MEMORIA

Página 17 de 17

8.4 COSTES DE CONSTRUCCIÓN



Fundación IVE ▾ I+D+i ▾ Servicios ▾ Formación ▾ Comunicación ▾ Productos ▾ Tienda ▾

El Coste Unitario de Ejecución **CUE** propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material **PEM** de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello, se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación **MBE** (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del **Edificio de Referencia**, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

MBE = 605 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2019

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Septiembre ▾

2019 ▾

MBE 09/2019 = 605 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 668,06 €/m²

Ct

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

☐ Entre medianeras
 ☒ Abierta
 ☐ En hilera
 ☐ Unifamiliar aislada

Ch

Nº DE PLANTAS

☐ nº de plantas <3
 ☐ 3 < nº de plantas <8
 ☒ nº de plantas >8

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No
 ☐ Si

Cv

Nº DE VIVIENDAS

☒ nº de viviendas >80
 ☐ 20 < nº de viviendas <80
 ☐ nº de viviendas < 20

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ S viviendas >70m²
☐ 45m² < S viviendas < 70m²
☐ S viviendas < 45m²

Cc

CALIDADES

☐ Básico
 ☐ Medio
 ☒ Alto

Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel alto de acabados.

OCIO Y HOSTELERÍA

Fecha de cálculo

Septiembre ▾

2019 ▾

MBE 09/2019 = 605 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.149,50 €/m²

CON RESIDENCIA

☒ HOTELES, HOSTALES, MOTELES
 ☐ APARTHOTELES, BUNGALOWS

SIN RESIDENCIA

☐ RESTAURANTES
 ☐ BARES Y CAFETERÍAS

EXPOSICIONES Y REUNIONES

☐ CASINOS Y CLUBS SOCIALES
 ☐ EXPOSICIONES Y CONGRESOS

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo

Septiembre

2019

MBE 09/2019 = 605 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 363,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	<input checked="" type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input type="radio"/> ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	<input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO <input type="radio"/> ESTACIONES

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Septiembre

2019

MBE 09/2019 = 605 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 556,72 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN <input type="radio"/> Entre medianeras <input checked="" type="radio"/> Abierta <input type="radio"/> En hilera <input type="radio"/> Unifamiliar aislada	Ch Nº DE PLANTAS <input type="radio"/> nº de plantas<3 <input type="radio"/> 3 < nº de plantas<8 <input checked="" type="radio"/> nº de plantas>8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO <input checked="" type="radio"/> No <input type="radio"/> Si
Cv Nº DE VIVIENDAS <input checked="" type="radio"/> nº de viviendas>80 <input type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80 <input type="radio"/> nº de viviendas < 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS <input checked="" type="radio"/> S viviendas>70m ² <input type="radio"/> 45m ² < S viviendas < 70m ² <input type="radio"/> S viviendas < 45m ²	Cc CALIDADES <input type="radio"/> Básico <input checked="" type="radio"/> Medio <input type="radio"/> Alto

Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

8.5 OTRA DOCUMENTACIÓN

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 27/09/2019 a las 15:31 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación ICB3R2WUJ

Oferta turística municipal y comarcal 2018

HOTELS										(31.12.2018)									
NÚMERO										PLAZAS									
Estrellas										Estrellas									
Provincia Alicante										HABITACIONES									
Municipio										Estrellas									
Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Total	Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Total	Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Total		
Alicante	5	4	17	11	1	38	332	316	2.453	3.528	162	6.791	165	179	1.279	1.798	80	3.501	
Alcalalí	0	0	1	0	0	1	0	0	14	0	0	14	0	0	7	0	0	7	
Alcoy	0	1	1	1	0	3	0	25	199	170	0	394	0	12	98	84	0	194	
Algorfa	0	1	0	0	1	2	0	16	0	240	0	256	0	8	0	0	117	125	
Almoradí	0	0	1	0	0	1	0	0	18	0	0	18	0	0	12	0	0	12	
Altea	1	1	2	3	1	8	48	48	38	746	418	1.298	24	24	20	371	202	641	
Aspe	1	0	0	0	0	1	16	0	0	0	0	16	8	0	0	0	0	8	
Banyeres de Mariola	0	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	53	
Benidorm	7	21	58	41	4	131	405	3.468	19.913	16.407	1.092	41.285	225	1.816	10.199	8.243	542	21.025	
Bonafina	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Benissa	1	2	2	0	0	5	18	24	62	0	0	104	10	12	31	0	0	53	
Biar	2	1	0	1	0	4	45	16	0	80	0	141	22	9	0	39	0	70	
Bust	0	0	1	0	0	1	0	0	14	0	0	14	0	0	7	0	0	7	
Calp	0	2	4	7	0	13	0	77	1.071	2.694	0	3.842	0	37	536	1.341	0	1.914	
Catalla	0	1	1	0	0	2	0	22	44	0	0	66	0	12	27	0	0	39	
Castell de Castells	0	1	0	0	0	1	0	40	0	0	0	40	0	16	0	0	0	16	
Cocentaina	1	0	1	0	0	2	41	0	94	0	0	135	26	0	59	0	0	85	
Crevillent	0	1	0	0	0	1	0	50	0	0	0	50	0	28	0	0	0	28	
Dénia	0	4	9	5	1	19	0	169	883	594	372	2.018	0	96	451	275	183	1.005	
El Campello	0	1	3	1	0	5	0	34	148	202	0	384	0	17	87	99	0	203	
Elda	1	0	0	1	0	2	54	0	0	140	0	194	35	0	0	89	0	124	
Elis Poblets	0	0	1	0	0	1	0	0	38	0	0	38	0	0	19	0	0	19	
Elche	2	2	3	4	0	11	75	301	386	627	0	1.389	40	144	206	311	0	701	
Finestrat	1	1	4	0	0	6	12	10	511	0	0	523	6	5	257	0	0	268	
Fonterrosa de Segura	0	1	0	0	0	1	0	31	0	0	0	31	0	17	0	0	0	17	
Gata de Gorgos	1	1	0	0	0	2	30	56	0	0	0	86	16	28	0	0	0	44	
Grañís de Rocamora	0	1	1	0	0	2	0	43	32	0	0	75	0	24	20	0	0	44	
Guardamar del Segura	2	4	1	2	0	9	90	282	1.024	224	0	1.610	42	154	502	108	0	806	
Ibvi	0	2	0	1	0	3	0	51	0	40	0	91	0	38	0	20	0	58	
La Romana	0	0	1	0	0	1	0	0	32	0	0	32	0	0	16	0	0	16	
La Vall de Laguar	0	0	0	1	0	1	0	0	0	40	0	40	0	0	0	20	0	20	
Villajoyosa	1	0	2	1	1	5	10	0	310	200	172	692	4	0	108	99	85	296	
L'Alfàs del Pi	4	2	2	3	1	12	311	151	190	1.251	239	2.142	127	77	95	620	86	1.007	
Los Montesinos	0	0	1	0	0	1	0	0	66	0	0	66	0	0	33	0	0	33	
Monforte del Cid	1	0	0	0	0	1	21	0	0	0	0	21	14	0	0	0	0	14	
Muro de Alcoy	0	0	1	0	0	1	0	0	58	0	0	58	0	0	28	0	0	28	
Xàbia	0	0	0	1	0	1	0	0	0	552	0	552	0	0	0	0	0	552	
Xàbia	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	