

PRI HOTEL POSEIDÓN PLAYA

**Plan de Reforma Interior (P.R.I.) para la aplicación de la
Modificación Puntual nº 1 del PGMO 1990 Incentivación
Hotelera, para el Hotel
“POSEIDÓN PLAYA”**



PROMOTOR:

HOTELES DEVESA SLU

EQUIPO REDACTOR:

JOSÉ MANUEL GIMÉNEZ FERRER
HORACIO JOSÉ ALONSO VIDAL
GEMMA DEVESA GASCÓ
CARLOS TEBA MARTÍN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
que consta de 41 páginas, forma parte del PLAN DE
REFORMA INTERIOR DEL HOTEL “POSEIDON
PLAYA”, sometido a información pública por Resolución
de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 2656/2022 de
17 junio de 2022.

Benidorm, a 21 de junio de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

INDICE

PRI HOTEL POSEIDÓN PLAYA

MEMORIA

1. DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES

2. DATOS DEL SOLAR

3. OBJETIVOS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

- 3.1. OBJETIVOS
- 3.2. ALCANCE Y AMBITO DE LA ACTUACIÓN
- 3.3. CONTENIDO POSIBLE DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE
- 3.4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA
- 3.5. CALCULO DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL DE LA ACTUACIÓN

ANEXO I. ESTUDIO DE SUPERFICIES

ANEXO II. PLANOS

ANEXO III. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

*En documento aparte

ANEXO IV. CONVENIO PARA LA GESTIÓN DEL PRI POSEIDON PLAYA

*En redacción

INDICE PLANOS

PLANO Nº 1 SITUACIÓN RESPECTO AL PLAN GENERAL

PLANO Nº 2 ORDENACIÓN

PLANO Nº 3 SOLAR

HOTEL POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 4 PLANTA DE SÓTANO. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 5 PLANTA DE SEMISÓTANO. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 6 PLANTA BAJA. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 7 PLANTAS DE PISO 1 A 17. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 8 PLANTA DE CASETÓN. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 9 PLANTA BAJA. REFORMADA H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 10 PLANTAS DE PISO 1 A 17. REFORMADA H. POSEIDON PLAYA

HOTEL PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 11 PLANTA DE SÓTANO -4. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 12 PLANTA DE SÓTANO -3. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 13 PLANTA DE SÓTANO -2. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 14 PLANTA DE SÓTANO -1. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 15 PLANTA 0 - BAJA. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 16 PLANTA 1 - CONFERENCIAS. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 17 PLANTA 1 - HABITACIONES ACCESIBLES. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 18 PLANTAS 2 A 23. HABITACIONES. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 19 PLANTA 24. JUNIOR SUITES. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 20 PLANTA 25. SUITES. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 21 PLANTA CASETÓN. H. PLAYAS DE BENIDORM

1. DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES

1.1. PROMOTOR

HOTELES DEVESA SLU, CIF B03067584, con domicilio en C/ Esperanto, nº 9, de Benidorm (03501), representada por D. PERE JOAN DEVESA MARTINEZ, con DNI 73979936-E.

1.2. EQUIPO REDACTOR

JOSÉ MANUEL GIMÉNEZ FERRER, Doctor en Geografía, colegiado 1070.

HORACIO JOSÉ ALONSO VIDAL, Abogado, colegiado 5846 ICALI

GEMMA DEVESA GASCO, Arquitecta, colegiada 08162 del CTAA

CARLOS TEBA MARTÍN, Arquitecto, colegiado 0833 del CTAA

1.3. ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento de Benidorm, en sesión celebrada el 31 de julio de 2017, adoptó acuerdo de Aprobación de la Modificación Puntual nº 01 del Plan General, sobre “Incentivación Hotelera”, 2ª Actualización. La aprobación definitiva de dicha modificación puntual nº 01 del Plan General, fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 5 de septiembre de 2017.

El presente Documento Inicial Estratégico tiene la finalidad de dar inicio a la consulta de la evaluación ambiental estratégica del Plan de Reforma Interior (P.R.I.), como fase previa a la redacción de éste, referido a la aplicación de dicha Modificación Puntual nº 1 del PGMO 1990 sobre “Incentivación Hotelera”, para el Hotel “POSEIDÓN PLAYA”, sito en la Avenida Racharell, número 1.

Su necesidad viene impuesta por lo previsto por el Artículo 52 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), que dispone que el procedimiento de tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica, se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) *Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) *El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) *Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) *Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

El presente documento de inicio dota de contenido a los anteriores apartados, con el fin de que el órgano ambiental y territorial determine si el Plan está sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica y, en tal caso, determine si es de aplicación el procedimiento ordinario o simplificado, conforme a lo previsto por el Artículo 46 TRLOTUP.

Seguidamente se desarrolla el documento inicial estratégico, cuyo contenido esencial es el de precisar las compensaciones dotacionales y de aprovechamientos en las actuaciones de mejora y ampliación del Hotel “Poseidón Playa” y de la construcción del “Hotel Playas de Benidorm”, acogiéndose a las medidas de incentivación de inversión del sector hotelero establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento con la “2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1” sobre “Incentivación Hotelera”.

Se trata, por tanto, de un Plan de Reforma Interior que contempla la gestión de cesiones como consecuencia de los incrementos de edificabilidad que afecta a suelos urbanos totalmente consolidados y ya edificados, y con una irrelevante afección ambiental, como se justifica en este documento, por lo que se considera que resulta de aplicación el **procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica**.

Ello es así en aplicación de lo dispuesto por el Artículo 48 de la TRLOTUP, según la redacción dada al mismo por la Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, que dispone:

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

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

En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.

En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.”

El P.R.I. del Hotel “Poseidón Playa” únicamente afecta a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, siendo el **Ayuntamiento de Benidorm** el órgano ambiental y territorial competente para el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica, siendo a la vez, en este caso, el órgano promotor y sustantivo, por lo que ha de velar por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración de este P.R.I.

2. DATOS DEL SOLAR

Los solares donde se encuentran los hoteles “Poseidón Playa”, ya construido, y “Playas de Benidorm” en fase de Proyecto, se hallan en una manzana formada por las calles Racharell, República Argentina y Puerto Rico, dentro de la manzana B, de la Unidad de Actuación 1 Poniente de Benidorm, según el plano 03 Solar que se incorpora en este Documento.

El solar correspondiente al PRI HOTEL POSEIDON PLAYA procede de una agrupación de fincas en un único solar, expediente de Agrupación presentada en el Ayuntamiento de Benidorm con fecha 05.08.2020, REGING-8451, y con Licencia otorgada por el Ayuntamiento de Benidorm el 26.03.2021, Expte. 787/2020 (ver Anexo V. AGRUPACIÓN), con una superficie total de **11.741 m2**.



3. OBJETIVOS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

3.1. OBJETIVOS

El P.R.I. a cuya tramitación se da inicio mediante este Documento Inicial Estratégico, pretende generar las condiciones de ordenación urbanística que permita la mejora y ampliación de las instalaciones del Hotel "POSEIDON PLAYA" , **actualmente de 3 estrellas, que pasará a 4 estrellas**, y del Hotel "PLAYAS DE BENIDORM", **de cuatro estrellas superior**, acogiéndose a las medidas de incentivación de inversión del sector hotelero y de incremento de sus aspectos cualitativos, establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento.

Los solares de ambos hoteles se han agrupado en una sola finca mediante un expediente de agrupación de fincas, expte. 787/2020, aprobado por el Ayuntamiento de Benidorm el 26.03.2021.

Al objeto de determinar la magnitud de la modificación, se ha confeccionado un Anteproyecto de las obras que se tiene previsto realizar una vez se halle aprobado el P.R.I., cuyas superficies y usos se resumen en el siguiente Cuadro:

RESUMEN DE SUPERFICIES ÚTILES							
HOTEL " POSEIDON PLAYA " EDIFICADO – A REFORMAR PARA 4 ESTRELLAS							
	PLANTAS	UTIL	COMPUTABLE	SALONES, C...	1,5 M2 x HAB	A COMPENSAR	NO COMPUTABLE
PLANTA SÓTANO	1	920,90					920,90
PLANTA SEMISÓTANO	1	1.563,20		325,50		468,00	769,70
PLANTA BAJA	1	1.273,85	184,20	555,70	311,75	19,80	202,40
PLANTAS PISOS 1 A 17	17	9.979,00	4.896,00			1.370,20	2.053,60
PLANTA CASETÓN	1	77,60					77,60
		13.814,55	5.080,20	881,20	311,75	1.858,00	4.024,20
HOTEL " PLAYAS DE BENIDORM " EN FASE DE PROYECTO							
	PLANTAS	UTIL	COMPUTABLE	SALONES, C...	1,5 M2 x HAB	A COMPENSAR	NO COMPUTABLE
PLANTA SOTÁNO -4	1	4.968,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.968,00
PLANTA SÓTANO -3	1	5.421,70	0,00	920,10	0,00	0,00	4.501,60
PLANTA SÓTANO -2	1	3.795,05	0,00	1.072,80	0,00	423,00	2.299,25
PLANTA SÓTANO -1	1	2.410,60	32,30	550,10	59,50	0,00	1.768,70
PLANTA 0. RECEPCIÓN	1	1.319,10	17,50	292,50	347,20	0,00	661,90
PLANTA 1. Conferencias	1	712,00	0,00	448,30	139,50	0,00	124,20
PLANTA 1. Habitaciones	1	609,00	220,00	0,00	0,00	83,90	214,90
PLANTAS 2 A 23	22	13.373,80	5.280,00	0,00	0,00	2.037,20	3.891,80
PLANTA 24. Junior Suites	1	470,00	160,00	0,00	0,00	60,80	183,60
PLANTA 25. Suites	1	495,85	111,50	0,00	0,00	44,00	211,05
PLANTA CASETON	1	62,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62,00
		33.637,10	5.821,30	3.283,80	546,20	2.648,90	18.887,00

3.2. ALCANCE Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

3.2.1. Alcance

Su alcance se concreta en las modificaciones de la Ordenación Pormenorizada en las actuaciones de mejora y ampliación del Hotel “Poseidón Playa” y en la construcción del Hotel “Playas de Benidorm”, dentro del ámbito del P.R.I., afectando a alineaciones y Ordenanzas de la edificación y las compensaciones dotacionales y de aprovechamientos para el Ayuntamiento de Benidorm previstas en la Actualización nº 2 de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 sobre “Incentivación Hotelera”.

El futuro P.R.I. determinará las superficies dotacionales necesarias para tales compensaciones dotacionales y de aprovechamientos, su ubicación y modo de gestión de acuerdo a la Modificación Puntual del Plan General nº 01 sobre “Incentivación Hotelera”, que prevé la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas superior (con una edificabilidad adicional de 12,50 m² útiles por habitación sobre una base de 16,00 m² en las habitaciones existentes y 20,00 m² en las habitaciones de nueva creación).

La modificación del Plan General regula asimismo el cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas mediante el correspondiente procedimiento de cesión, que deberá ajustarse a lo dispuesto por el artículo 82.2 de la TRLOTUP, sobre técnicas de compensación, que dispone:

“Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:

- a. Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.*
- b. Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.*
- c. Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.*
- d. En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.*

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.”

En este caso, las cesiones en especie o en metálico, ya están previstas en la propia Modificación Puntual nº 1, que identifica incluso los suelos dotacionales de posible cesión.

3.2.2. Ámbito

Se circunscribe a la parcela del hotel POSEIDON PLAYA y a la parcela del HOTEL PLAYAS DE BENIDORM colindante con la anterior, en fase de Proyecto. Como se dicho anteriormente ambas parcelas se han agrupado en una solar mediante el expediente 787/2020 con REGING-8451 presentado el 05.08.2020 en el Ayuntamiento de Benidorm con superficie de 11.741 m². y con licencia otorgada el 26.03.2021.

La manzana donde se ubican los hoteles “Poseidón Playa” y “Playas de Benidorm” se halla emplazada en la manzana B de la Unidad de Actuación 1 Poniente de Benidorm, con fachadas a las calles Racharell, República Argentina y Puerto Rico.



La manzana tiene pendiente en sentido descendente hacia el sur, siendo la cota inferior de la misma 5,50 m.s.n.m. y la parte más alta en la calle Racharell esquina a la calle 1 en la cota 23,50 m.s.n.m.



3.3. CONTENIDO POSIBLE DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

Habida cuenta de la naturaleza del documento de planeamiento cuya aprobación se pretende, y de los escasos márgenes de actuación que se contemplan en la modificación del Plan General que otorga carta de naturaleza al P.R.I., únicamente cabe optar por tres alternativas, a saber:

* **Alternativa 1.-** Consiste en no desarrollar la actuación renunciando a la aprobación del P.R.I. Ello tendría efectos negativos en dos aspectos: por una parte no se conseguiría el efecto de mejora de la planta hotelera, actuación de fomento que es claramente deseable tanto desde la perspectiva pública del Ayuntamiento de Benidorm, como desde la privada de la empresa turística; de otra parte, la renuncia a la aprobación del P.R.I. implicaría la pérdida de los incrementos de las superficies de suelos dotacionales de cesión que lleva aparejado el P.R.I.

* **Alternativa 2.-** Consiste en desarrollar la actuación mediante el P.R.I. agotando al máximo las posibilidades de incremento edificatorio que permite la Actualización nº 2 de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 sobre “Incentivación Hotelera”. Esta alternativa tiene efectos positivos en dos aspectos: Primero, mejora la oferta hotelera de la ciudad de Benidorm, al permitir un incremento del tamaño de sus habitaciones y servicios comunes, sin que ello conlleve un incremento de la intensidad ocupacional del hotel; ello, además de beneficiar a los intereses empresariales de la empresa hotelera, satisface los intereses del Ayuntamiento de Benidorm por cuanto se mejora la oferta hotelera y se incrementan las superficies de suelo dotacionales que habrán de ser cedidas al Ayuntamiento en cumplimiento del P.R.I.

* **Alternativa 3.-** Consiste en proponer un P.R.I. que establezca un incremento edificatorio limitado, sin agotar las posibilidades que confiere la Modificación Puntual del Plan General nº 1. Se descarta esta alternativa por cuanto carece de utilidad práctica la tramitación de un procedimiento de planeamiento inevitablemente largo e intrincado para no conseguir con ello todos los beneficios que el planeamiento general pone a disposición de la empresa turística.

Consecuentemente la Alternativa que se considera idónea y que se contempla en este Documento Inicial Estratégico es la que se ha designado como “**Alternativa 2**”.

3.4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

La Actualización nº 2 de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 sobre “Incentivación Hotelera” establece los contenidos y la secuencia de desarrollo del P.R.I. incluyendo las fases. Básicamente consiste en:

- La definición de la ampliación propuesta.
- La concreción a través del P.R.I. del incremento dotacional y su localización o equivalente económico.
- La aprobación del P.R.I.
- Su articulación documental a través de los documentos de Convenios, Actas, garantías, etc.
- La construcción de la ampliación del Hotel Poseidón Playa, la construcción del Hotel Playas de Benidorm y la realización de las cesiones y ampliación de los suelos dotacionales.

3.5. CALCULO DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL DE LA ACTUACIÓN

3.5.1. Determinación del Área Virtual

El área virtual delimitada para la determinación del cumplimiento de los estándares legales de dotaciones públicas, según la Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 de Benidorm, en la que se hallan incluidos los dos hoteles objeto del PRI es el Área 7 de las establecidas en el Plano 2 de dicha modificación de planeamiento.

Con anterioridad a la redacción del presente P.R.I. se ha redactado ya un borrador anterior en el ámbito de la misma Zona Virtual (Borrador P.R.I. Ámbito Manzana A), por lo que en el presente borrador del P.R.I. nos atendremos a las magnitudes calculadas en dicho Plan previo.

De acuerdo con las mismas los parámetros a considerar son los siguientes:

1.- Superficie total del ámbito:	375.854,92 m ² s
2.- Superficie suelo dotacional (incluso viario)	68.453,63 m ² s
3.- Edificabilidad lucrativa total	199.927,50 m ² tu
4.- Índice de suelo dotacional. ISD (2/3)	0,342392 m ² s/m ² tu
5.- Índice de edificabilidad bruto. IEB (3/1)	0,53192 m ² tu/m ² s
6.- ISD/IEB (4/5)	0,64369

El incremento de edificabilidad resultante del P.R.I. será de 4.445,05 m².

Aplicando el coeficiente ISD, resultante del cuadro anterior, el suelo dotacional necesario para el equilibrio de estándares es de $4.445,05 \times 0,3424 = 1.521,95 \text{ m}^2\text{s}$

Con ello se mantiene el mismo cociente ISD/IEB antes y después de la modificación, dándose cumplimiento a lo exigido por los Artículos 36 y 67 de la TRLOTUP.

Tras la aprobación del P.R.I. los anteriores parámetros quedarán establecidos en la siguiente forma:

1.- Superficie total del ámbito:	375.854,92 m ² s
2.- Superficie suelo dotacional (incluso viario)	69.975,58 m ² s
3.- Edificabilidad lucrativa total	204.372,55 m ² tu
4.- Índice de suelo dotacional. ISD (2/3)	0,342392 m ² s/m ² tu
5.- Índice de edificabilidad bruto. IEB (3/1)	0,54375 m ² tu/m ² s
6.- ISD/IEB (4/5)	0,62968

3.5.2. Cesión de la franja de retranqueo

Mediante el futuro P.R.I. se producirá la calificación como dotacional viario público, del suelo y vuelo que deba ser objeto de cesión al municipio.

La Modificación Puntual nº 1 establece coeficientes de ponderación de la parte de la cesión del suelo dotacional para el caso de que no se ceda el subsuelo, es decir a la cesión diferida de los 2 metros bajo rasante implicará asignar en la segregación vertical un porcentaje de suelo y vuelo, y otro al subsuelo. Tales coeficientes son:

CESIÓN COMPLETA DE FRANJA DE RETRANQUEO = COEFICIENTE 1
CESION SUELO Y VUELO FRANJA DE RETRANQUEOS= COEFICIENTE 0.5
CESIÓN SUBSUELO FRANJA DE RETRANQUEOS= COEFICIENTE 0.5

3.5.3. Cálculo del coeficiente J

Datos del inmueble:

• Valor catastral del suelo del inmueble, según certificación catastral	5.533.719,35 €
• Superficie de parcela neta	11.741 m ²
• Valor unitario del suelo catastral (A)	471,32 €/m ²
• Coeficiente de municipio	2.22
• Valor unitario mercado suelo del inmueble (B)	1.046,32 €/m ²
• Aprovechamiento urbanístico permitido m ² útiles (C)	10.856,35 m ² útiles
• Incremento m ² útiles habitaciones (D)	3.596,10 m ² útiles
• Total PRI m ² útiles 40% en uso no habitaciones (salones) (E)	4.342,54 m ² útiles
• Total PRI m ² útiles vestíbulos, recepción, conserjería, consigna, comedor, etc.	1.748,95 m ² útiles
• Permitido 1,5 m ² /hab x 600 hab ** (F)	900,00 m ²
• Exceso a compensar ** (F)	848,95 m ²
• M ² útiles en terrazas	4.109,10 m ²

Para calcular el coeficiente J resultan los siguientes parámetros:

- Aprovechamiento urbanístico nominal del solar (C)	10.856,35 m ² útiles
- Incremento de m ² tu en habitaciones	3.596,10 m ² útiles
- Incremento computable en sup.vestíbulos, recepción, conserjería y consigna.....	848,95 m ² útiles
- Incremento computable en sup. m ² tu en oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna	4.342,54 m ² útiles
Total techo (H) a efectos del cálculo del Coeficiente J	19.643,94 m ² útiles

$$\text{Coeficiente J} = H / C \text{ m}^2 \text{ útil/m}^2 \text{ útil} \dots\dots\dots \mathbf{1,8094}$$

Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo

corregido por Coeficiente J (VUR=B/J) 578,27 €/m² suelo

3.5.4. Edificabilidad computable a efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder

- Incremento de m ² techo útiles en Habitaciones	3.596,10 m ² útiles
- Exceso de Incremento Computable, en m ² tu, en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna.....	848,95 m ² útiles
Edificabilidad Computable a efectos del cálculo de suelo dotacional a ceder	4.445,05 m ² útiles

De acuerdo con los cálculos realizados en el punto 3.5.1. Determinación de Área virtual tenemos que el suelo dotacional necesario para el equilibrio de estándares es: 1.521,95 m² suelo

3.5.5. Cálculo del valor económico del suelo dotacional

Superficie Dotacional cedido en franja	583,00	M2 suelo neto
Superficie Dotacional a ceder para monetización	938,95	M2
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)	1.046,32	€ / M2 suelo neto
Coeficiente por Cesión Anticipada de terrenos	1,25	
Coeficiente J = H / C	1,8094	M2 útiles / M2 construidos
Valor Económico Sustitutivo de la cesión en el PRI	434.373,41	Euros

3.5.6. Aplicación del artículo 82 de la TRLOTUP 2021

Valor de la Sustitución Económica de la Cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TROLOTUP 2021:

- Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº 1.....	1.138,12 €/m2 útil
- Edificabilidad Computable a efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder (Incremento en superficie de habitaciones + vestíbulos)	4.445,05 m2 útil
- Incremento del valor económico del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	5.058.996,05 €
- % del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	10%

Valor Sustitución Económica Cesión del % techo lucrativo art. 82 de la TRLOTUP 2021 505.899,61 €

Resultando un Valor Económico Sustitutivo de:

- Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI	434.373,41 €
- Valor de la sustitución Económica Cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	505.899,61 €

TOTAL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO 940.273,01 €

Benidorm, enero 2022

LOS ARQUITECTOS,



Fdo.- Gemma Devesa Gascó



Fdo.- Carlos Teba Martín

ANEXO II. ESTUDIO DE SUPERFICIES

Partimos de un hotel existente con 312 habitaciones, repartidas en 17 plantas de habitaciones, más una planta baja, planta de semisótano y planta de sótano destinadas a los correspondientes servicios.

El Hotel existente denominado HOTEL POSEIDON PLAYA de 3 estrellas se encuentra en un solar con una superficie de 4.439,10 m² y para la redacción del PRI que se pretende, **pasará a 4 estrellas**, y se une con el solar colindante de la misma propiedad que tiene una superficie de 7.341,91 m² donde se pretende edificar el HOTEL PLAYAS DE BENIDORM, **de 4 estrellas superior**. Tras una medición reciente y la agrupación de ambos solares, aprobada por el Ayuntamiento de Benidorm el 26.03.2021, el conjunto de los mismos tiene una superficie de **11.741 m²**.

La edificabilidad que corresponde al solar del Hotel Poseidón Playa es de **6.451,20 m²**, por autorización del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm, en pleno de Sesión Extraordinaria de 5 de diciembre de 1969, y por la Comisión Provincial de Urbanismo en Sesión de 19 de noviembre de 1970.

La edificabilidad que corresponde la solar colindante de 7.341,91 m² es de 0,6 m²/m² resultando **4.405,15 m²**.

Estas dos edificabilidades hacen un total de..... **10.856,35 m²**

El solar donde se va a emplazar el Hotel Playas de Benidorm se encuentra situado según el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Benidorm en la zona de Edificación Abierta EA 3a, correspondiéndole una ocupación máxima del 30% (en proyecto 29,3%).

COMPUTO EDIFICABILIDAD EN HABITACIONES

La segunda actualización de la Modificación Puntual nº1, permite computar las habitaciones existentes a 16 m² útiles. La superficie restante de cada habitación, hasta un máximo de 12.5 m²u por habitación, no computarán. Estos metros se compensarán con posterioridad mediante cesión de suelo y monetarizándolos.

De esta manera, la edificabilidad computable es sensiblemente menor, pudiendo esos metros disponibles de edificabilidad (1.371,00 m²u) consumirlos con la creación de nuevas habitaciones, que se computaran con una superficie mínima de 20 m²u, pudiendo estas también crecer hasta 32.5m²u, compensando la diferencia (12.5 m²u).

Edificabilidad permitida Hotel Poseidón Playa	6.451,20 m²
--	-------------------------------

Edificabilidad consumida aplicando criterios MP (16m²u/hab)	5.080,20 m²u
---	--------------------------------

Edificabilidad sobrante al aplicar MP	1.371,00 m²u
--	--------------------------------

Es decir, tenemos un sobrante de 1.371,00 m²u que podemos utilizar para hacer más habitaciones. Las nuevas habitaciones tendrán una superficie mínima de 20 m²u. Lo que nos da un total de 68,55 habitaciones que se incluirán en el anteproyecto del Hotel Playas de Benidorm.

El Hotel Poseidón Playa actualmente tiene categoría de 3 estrellas y para pasar a 4 estrellas se reformará mediante el proyecto correspondiente para ampliar la superficie de sus habitaciones a 20 m². Este cómputo de edificabilidad está incluido en los cálculos de la Modificación Puntual nº 1.

En el Hotel Playas de Benidorm la edificabilidad permitida es de 4.405,15 m², por lo que se podrían obtener $4.405,15 \text{ m}^2 / 20 = 220,26$ habitaciones que sumadas a las 68,55 habitaciones del sobrante del hotel Poseidón Playa, nos darían 288,81 habitaciones a construir en el hotel Playas de Benidorm.

CUMPLIMIENTO DEL 40% EDIF MAX PARA SALONES Y COMEDORES

Para el computo de la superficie que el PG otorga para salones, comedores, etc, que será como máximo, el 40% de la edificabilidad de la parcela, se suma la superficie de aquellas estancias destinadas a los usos previstos (comedor, salón tv, salón congresos, etc)

En nuestro caso la superficie que se ha destinado a salones y comedores en los dos hoteles son las siguientes:

H. POSEIDON PLAYA

	Salones	Comedores	Comedores 1,5 m2/Hab
Semisótano	128,50 m2	197,00 m2	468,00 m2
Planta baja	555,70 m2		
Suma.....	684,20 m2	197,00 m2	468,00 m2

H. PLAYAS DE BENIDORM

	Salones	Comedores	Comedores 1,5 m2/Hab
Sótano -3	920,10 m2		
Sótano -2	85,10 m2	987,70 m2	423,00 m2
Sótano -1	550,10 m2		
Planta baja	292,50 m2		
Planta 1	448,30 m2		
Suma.....	2.296,10 m2	987,70 m2	423,00 m2
TOTAL	2.980,30 m2	1.184,70 m2	891,00 m2

La suma de las dos primeras columnas es de 4165,00 m2, inferior al 40 % permitido para salones

EDIFICABILIDAD PERMITIDA EN SALONES

PERMITIDO EN SALONES POSEIDON PLAYA	2.580,48
PERMITIDO EN SALONES PLAYAS DE BENIDORM	1.762,06
suma	4.342,54

El exceso de 891,00 m2u. destinado a comedores se obtiene aplicando el cuadro resumen de edificabilidad de la Modificación Puntual nº 01 computando 1,5 m2u/habitación.

Esta superficie de 891,00 m2 se compensará, al igual que los metros utilizados para aumentar habitaciones.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

EDIFICADO A REFORMAR

HOTEL POSEIDON PLAYA	Plantas	Sobre rasante	Bajo rasante	Total Cerrada	Terrazas
PLANTA SÓTANO	1	0,00	1.074,50	1.074,50	0,00
PLANTA SEMISÓTANO	1	750,00	960,00	1.710,00	0,00
PLANTA BAJA	1	1.398,00	0,00	1.398,00	0,00
PLANTA DE PISOS 1 a 17	17	9.557,40	0,00	9.557,40	1.659,20
PLANTA CASETÓN	1	89,60	0,00	89,60	0,00
		11.795,00	2.034,50	13.829,50	1.659,20

EN FASE DE ANTEPROYECTO

HOTEL PLAYAS DE BENIDORM	Plantas	Sobre rasante	Bajo rasante	Total Cerrada	Terrazas
PLANTA SÓTANO -4	1	0,00	5.593,80	5.593,80	0,00
PLANTA SÓTANO -3	1	0,00	6.644,50	6.644,50	0,00
PLANTA SÓTANO -2	1	931,40	3.611,40	4.542,80	0,00
PLANTA SÓTANO -1	1	961,00	1.699,70	2.660,70	0,00
PLANTA 0. RECEPCION	1	1.504,30	0,00	1.504,30	0,00
PLANTA 1. CONFERENCIAS	1	767,50	0,00	767,50	0,00
PLANTA 1. HABITACIONES ACCESIBLES	1	630,10	0,00	630,10	90,20
PLANTAS 2 A 23. HABITACIONES	22	13.862,20	0,00	13.862,20	2.164,80
PLANTA 24. JUNIOR SUITES	1	506,50	0,00	506,50	65,60
PLANTA 25. SUITES	1	437,70	0,00	437,70	129,30
PLANTA DE CASETÓN	1	99,00	0,00	99,00	0,00
		19.699,70	17.549,40	37.249,10	2.449,90

Totales

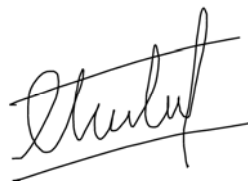
	31.494,70	19.583,90	51.078,60	4.109,10
--	------------------	------------------	------------------	-----------------

Benidorm, enero 2022

LOS ARQUITECTOS,



Fdo.- Gemma Devesa Gascó



Fdo.- Carlos Teba Martín

ANEXO II. PLANOS

PLAN DE REFORMA INTERIOR HOTEL POSEIDÓN PLAYA

Para la aplicación de la Modificación Puntual nº 1 del PGMO 1990 Incentivación Hotelera HOTEL

AVENIDA RACHARELL, 1 – BENIDORM

INDICE DE PLANOS:

PLANO Nº 1 SITUACIÓN RESPECTO AL PLAN GENERAL

PLANO Nº 2 ORDENACIÓN

PLANO Nº 3 SOLAR Y BANDA PERIMETRAL DE CESIÓN

HOTEL POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 4 PLANTA DE SÓTANO. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 5 PLANTA DE SEMISÓTANO. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 6 PLANTA BAJA. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 7 PLANTAS DE PISO 1 A 17. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 8 PLANTA DE CASETÓN. ACTUAL H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 9 PLANTA BAJA. REFORMADA H. POSEIDON PLAYA

PLANO Nº 10 PLANTAS DE PISO 1 A 17. REFORMADA H. POSEIDON PLAYA

HOTEL PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 11 PLANTA DE SÓTANO -4. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 12 PLANTA DE SÓTANO -3. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 13 PLANTA DE SÓTANO -2. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 14 PLANTA DE SÓTANO -1. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº15 PLANTA 0 - BAJA. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 16 PLANTA 1 - CONFERENCIAS. H. PLAYAS DE BENIDORM

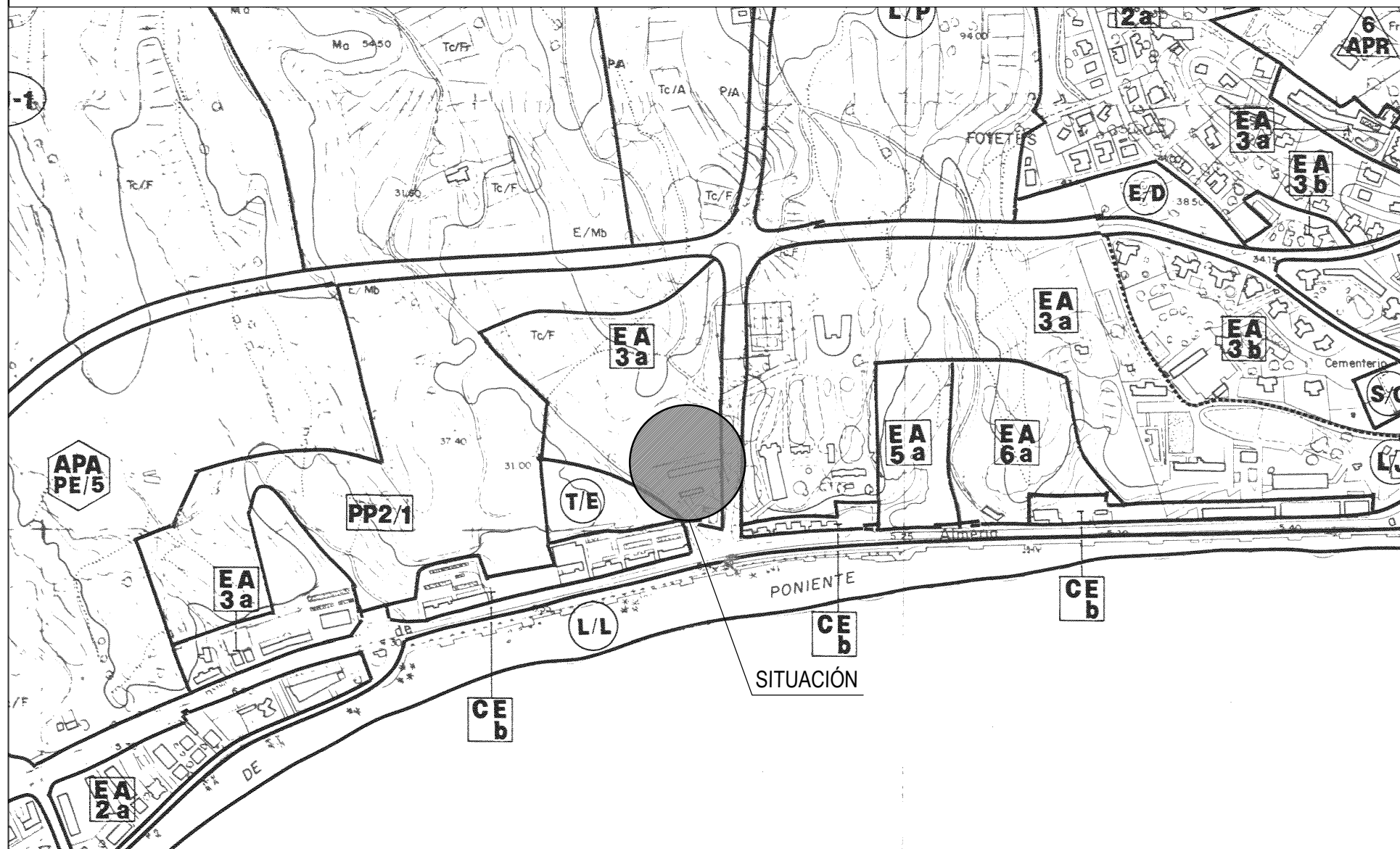
PLANO Nº 17 PLANTA 1 - HABITACIONES ACCESIBLES. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 18 PLANTAS 2 A 23. HABITACIONES. H. PLAYAS DE BENIDORM

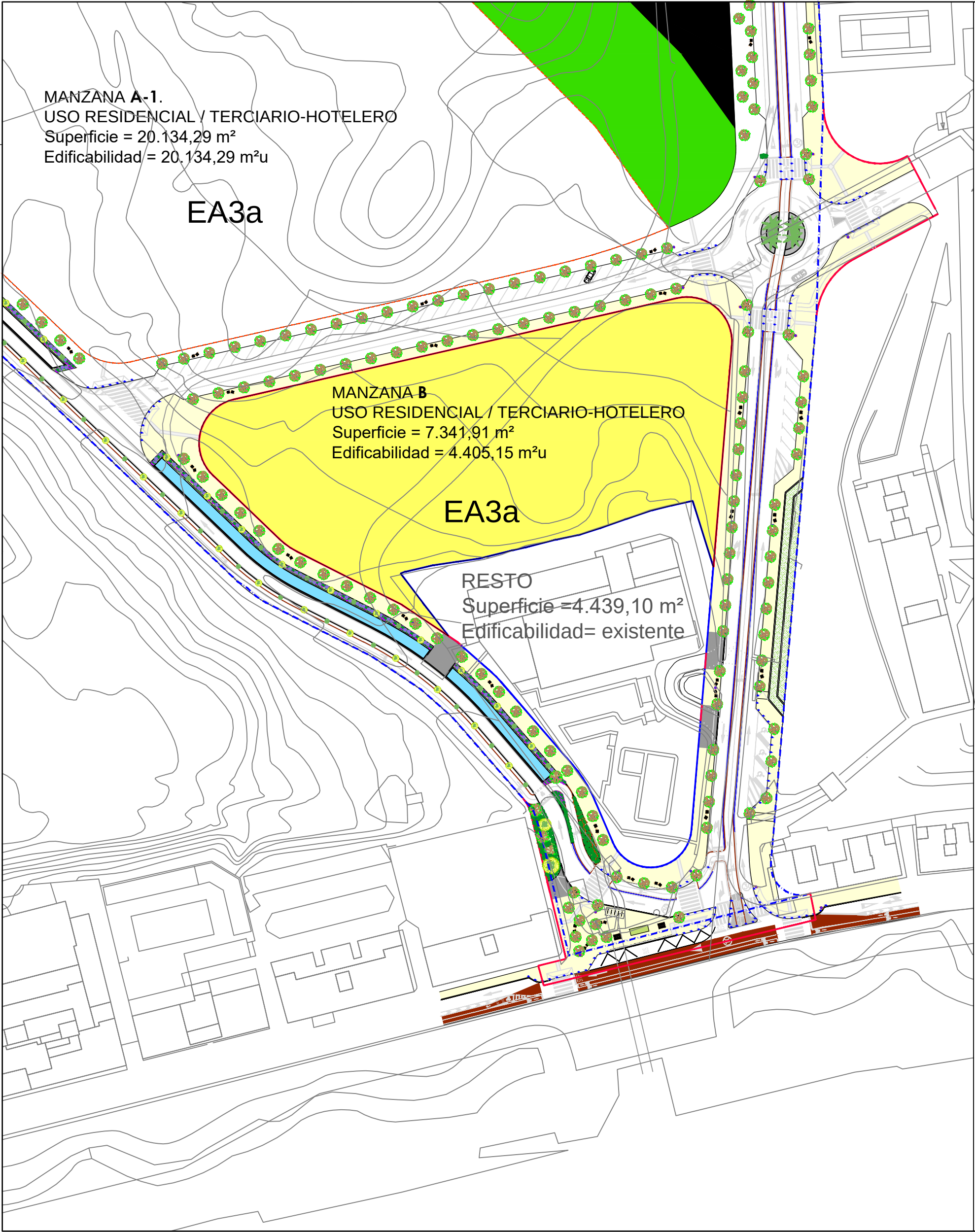
PLANO Nº 19 PLANTA 24. JUNIOR SUITES. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 20 PLANTA 25. SUITES. H. PLAYAS DE BENIDORM

PLANO Nº 21 PLANTA CASETÓN. H. PLAYAS DE BENIDORM



		PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
		PLANO 01	
REFERENCIA 2363		FECHA ENERO 2022	
ESCALA ----		ARQUITECTOS GEMMA DEVESA GASCÓ CARLOS TEBA MARTÍN	
SITUACIÓN RESPECTO AL PGOU			



DOTACIONES PÚBLICAS

ZONAS VERDES

JARDINES

RED VIARIA

CALZADA

ACERA

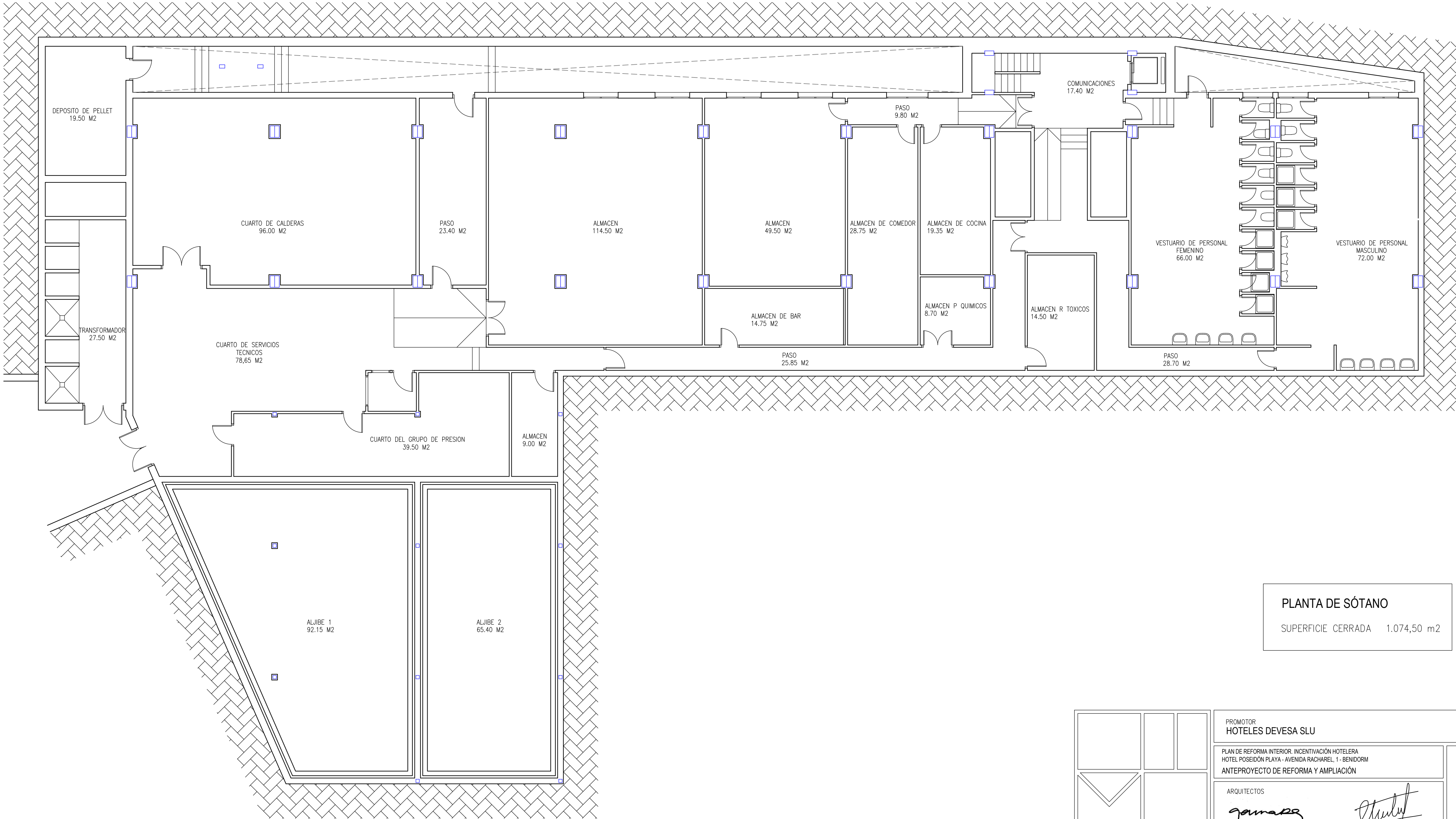
CARRIL BICI

TERRENOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

RESIDENCIAL / TERCIARIO-HOTELERO

EQUIPAMIENTO PRIVADO

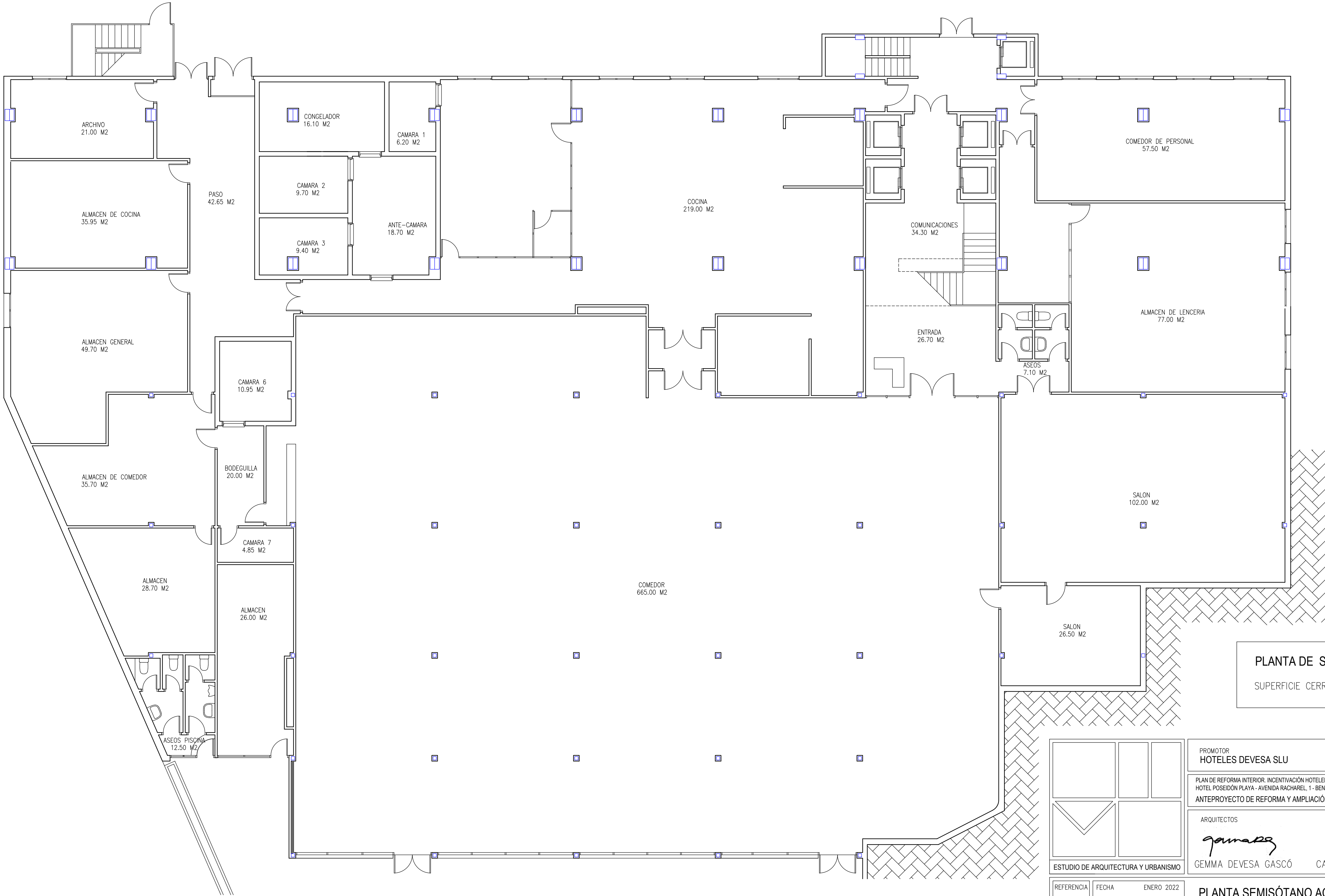
			PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
			PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
			ARQUITECTO GEMMA DEVESA GASCÓ	
			 CARLOS TEBA MARTÍN	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO			PLANO 02	
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022	ESCALA 1/1000	ORDENACIÓN	



PLANTA DE SÓTANO

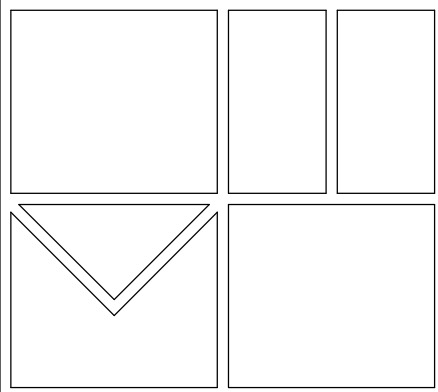
SUPERFICIE CERRADA 1.074,50 m2

			PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
			PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
			ARQUITECTOS GEMMA DEVESA GASCÓ CARLOS TEBA MARTÍN	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO			PLANO 04	
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022	ESCALA 1/100	PLANTA SÓTANO ACTUAL HOTEL POSEIDÓN PLAYA	



PLANTA DE SEM ISÓTANO

SUPERFICIE CERRADA 1.710,00 m2



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

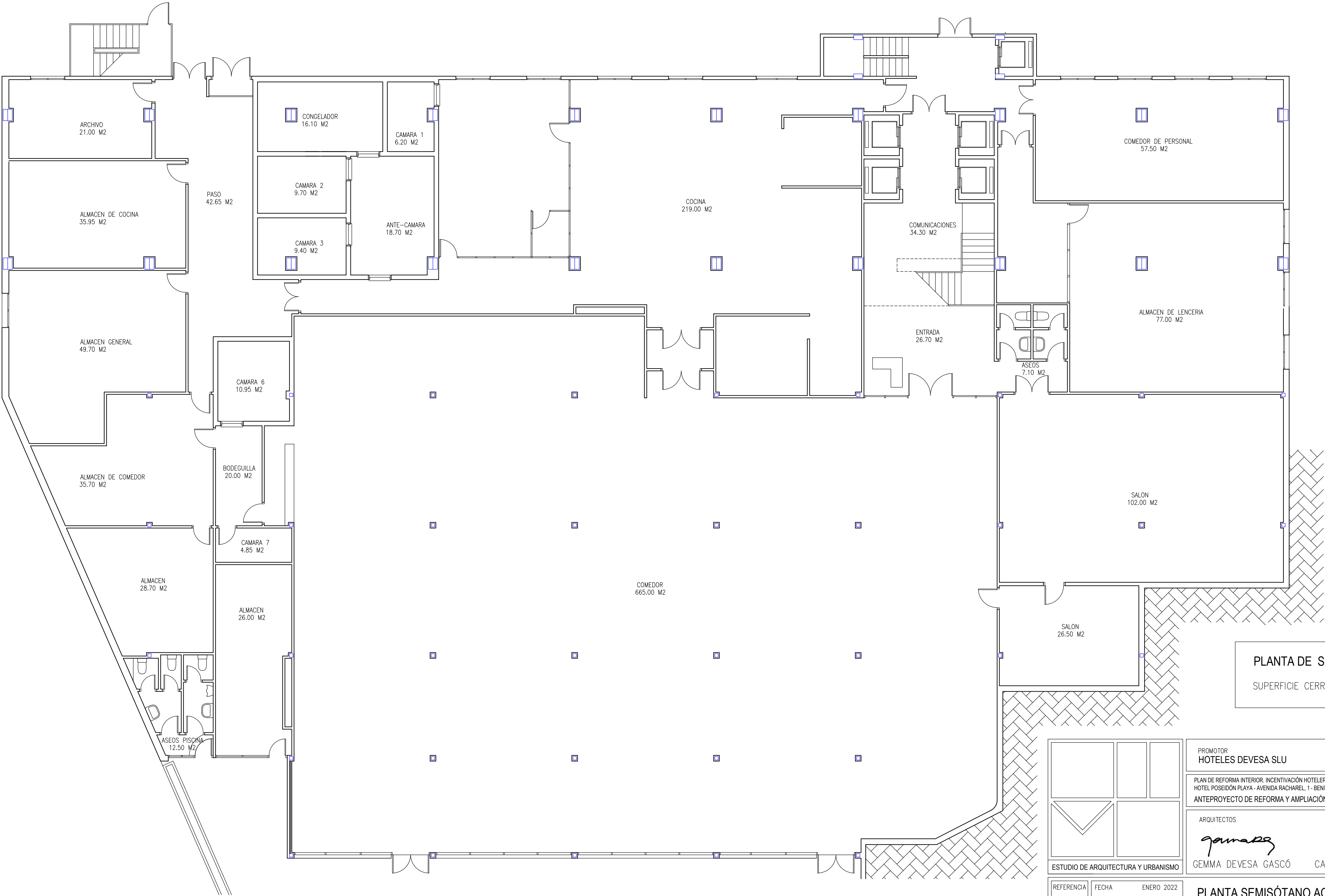
REFERENCIA	FECHA	ENERO 2022
2363	ESCALA	1/100

PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
ARQUITECTOS  GEMMA DEVESA GASCÓ	
 CARLOS TEBA MARTÍN	

PLANO

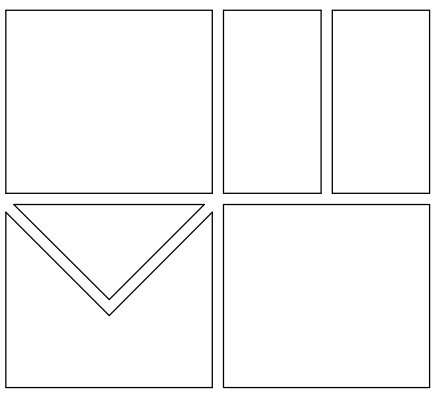
05

PLANTA SEMISÓTANO ACTUAL
HOTEL POSEIDÓN PLAYA



PLANTA DE SEM ISÓTANO

SUPERFICIE CERRADA 1.710,00 m2



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

REFERENCIA	FECHA	ENERO 2022
2363	ESCALA	1/100

PROMOTOR
HOTELES DEVESA SLU

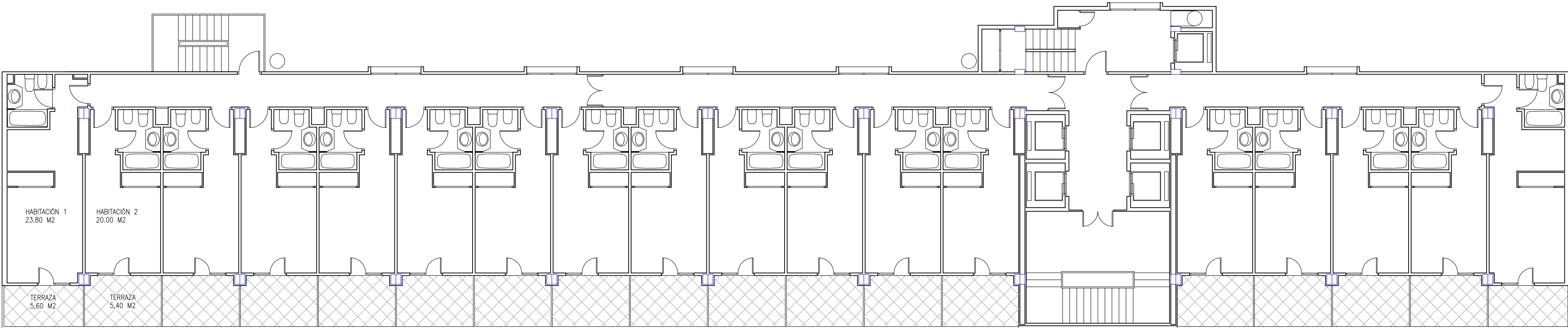
PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA
HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM
ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN

ARQUITECTOS
Gemma Devesa Gascó
GEMMA DEVESA GASCÓ
Carlos Teba Martín
CARLOS TEBA MARTÍN

PLANO

05

PLANTA SEMISÓTANO ACTUAL
HOTEL POSEIDÓN PLAYA

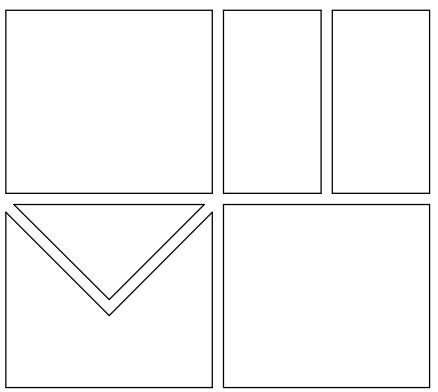


			PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN			PLANO	
ARQUITECTOS <i>Gemma Devesa Gascó</i> <i>Carlos Teba Martín</i> GEMMA DEVESA GASCÓ CARLOS TEBÁ MARTÍN			07	
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022 ESCALA 1/100	PLANTA DE PISOS 1 a 17 . ESTADO ACTUAL HOTEL POSEIDÓN PLAYA		



PLANTA DE CASETÓN

SUPERFICIE CERRADA 89,60 m2



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

PROMOTOR
HOTELES DEVESA SLU

PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA
HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM
ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN

ARQUITECTOS

Gemma Devesa Gascó

GEMMA DEVESA GASCÓ

Carlos Teba Martín

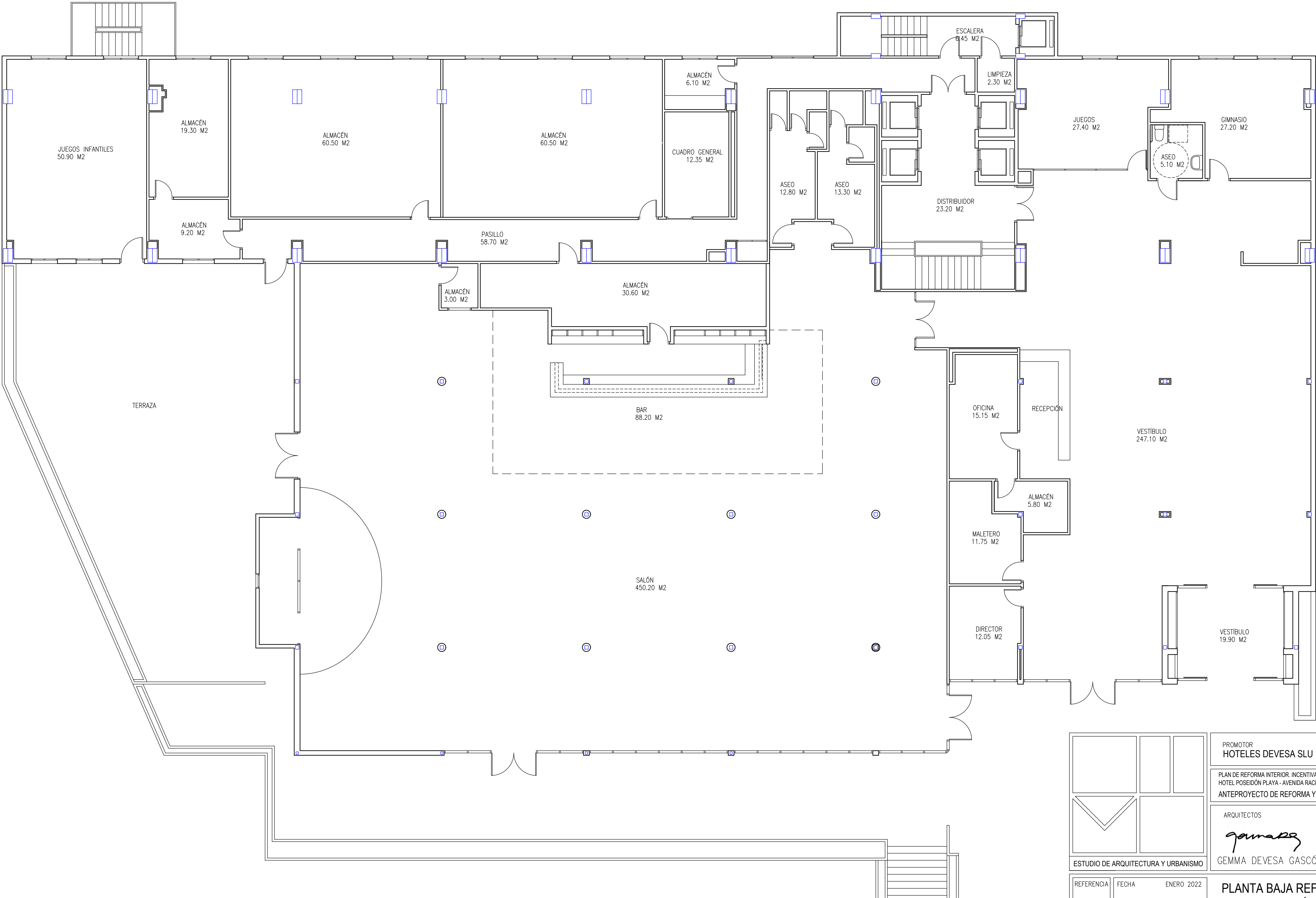
CÁRLOS TEBA MARTÍN

PLANO

08

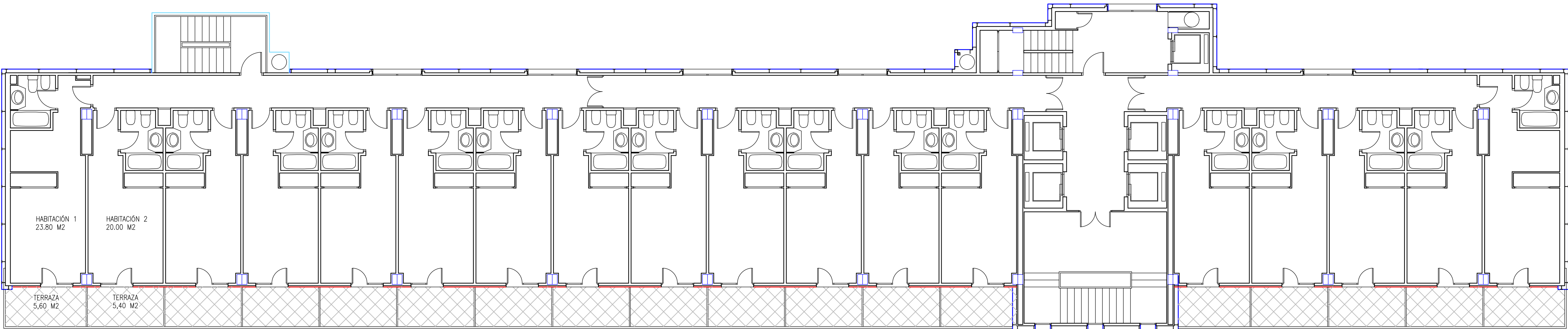
REFERENCIA	FECHA	ENERO 2022
2363	ESCALA	1/100

PLANTA DE CASETÓN ACTUAL
HOTEL POSEIDÓN PLAYA



PLANTA BAJA
SUPERFICIE CERRADA 1.398,00 m²

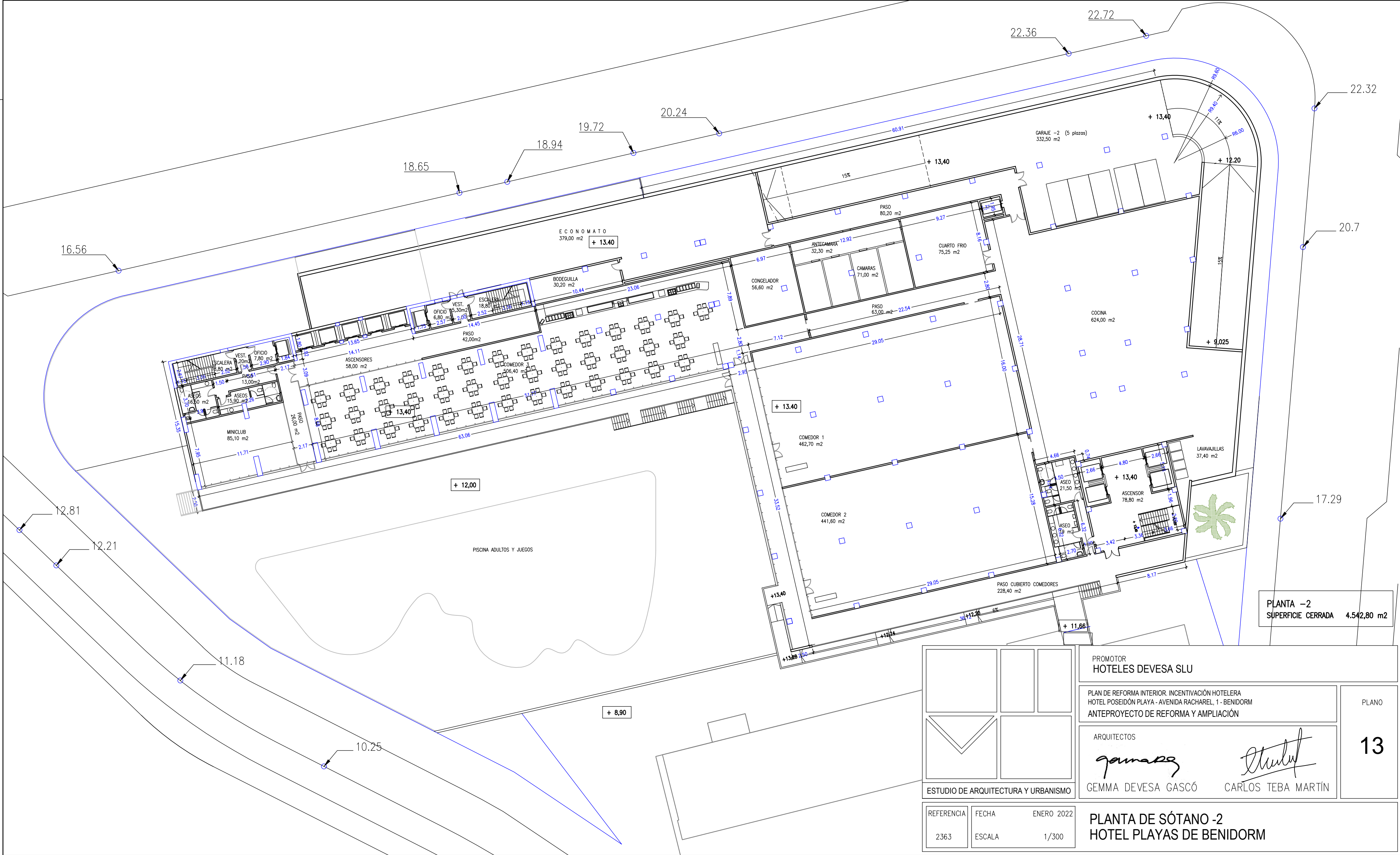
			PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
			PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
			ARQUITECTOS GEMMA DEVESA GASCÓ	
			 CARLOS TEBA MARTÍN	
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022	ESCALA 1/100	PLANTA BAJA REFORMADA HOTEL POSEIDÓN PLAYA	



PLANTA DE PISOS 1 A 17
SUPERFICIE CERRADA 562.20 m2

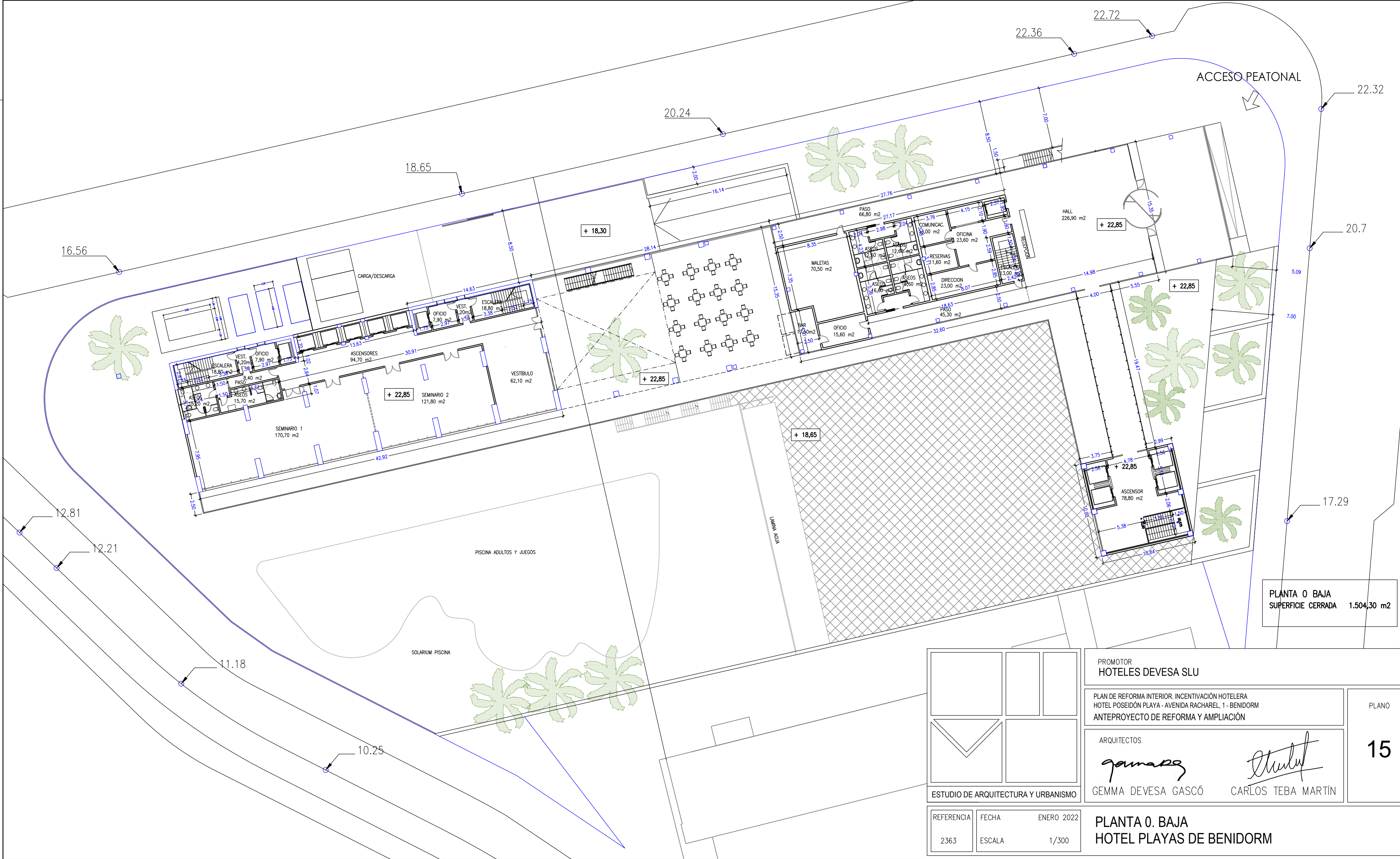
			PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
			PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
			ARQUITECTOS GEMMA DEVESA GASCÓ	
			 CARLOS TEBA MARTÍN	
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022	ESCALA 1/100	PLANTA DE PISOS 1 A 17 REFORMADAS HOTEL POSEIDÓN PLAYA	



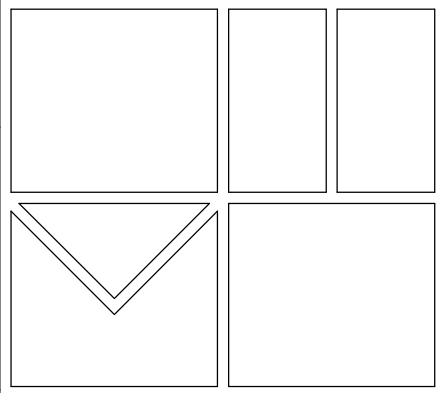


PLANTA -2
SUPERFICIE CERRADA 4.542,80 m2

PROMOTOR HOTELES DEvesa SLU			PLANO 13
PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN			
ARQUITECTOS <i>Gemma Devesa Gascó</i> <i>Carlos Teba Martín</i> GEMMA DEvesa GASCÓ CARLOS TEBA MARTÍN			
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO			
REFERENCIA 2363	FECHA ESCALA ENERO 2022 1/300	PLANTA DE SÓTANO -2 HOTEL PLAYAS DE BENIDORM	



PLANTA 0 BAJA
SUPERFICIE CERRADA 1.504,30 m²



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

REFERENCIA	FECHA	ENERO 2022
2363	ESCALA	1/300

PROMOTOR
HOTELES DEvesa SLU

PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA
HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM
ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN

ARQUITECTOS

Gemma Devesa Gascó

GEMMA DEvesa GASCÓ

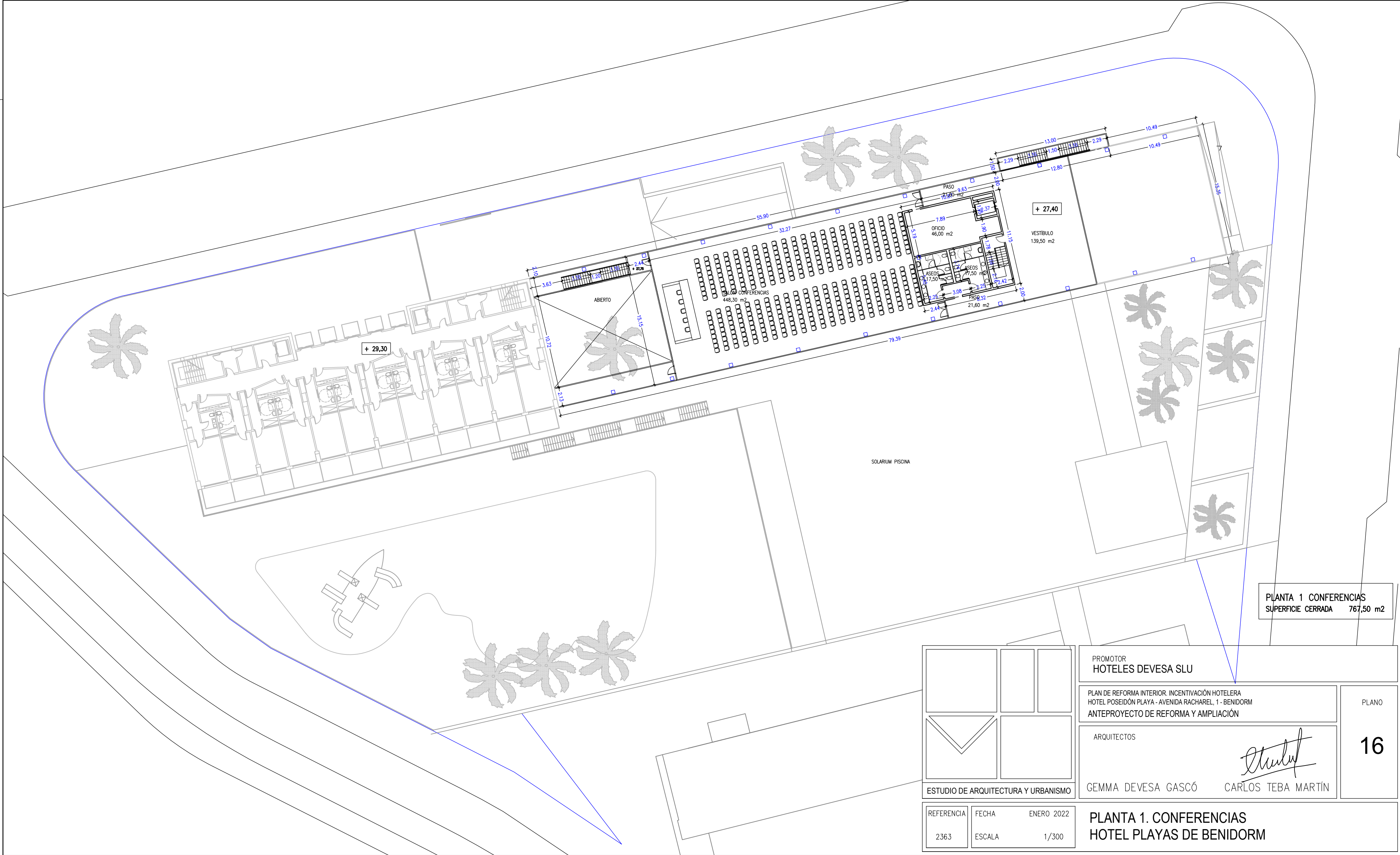
Carlos Teba Martín

CARLOS TEBA MARTÍN

PLANO

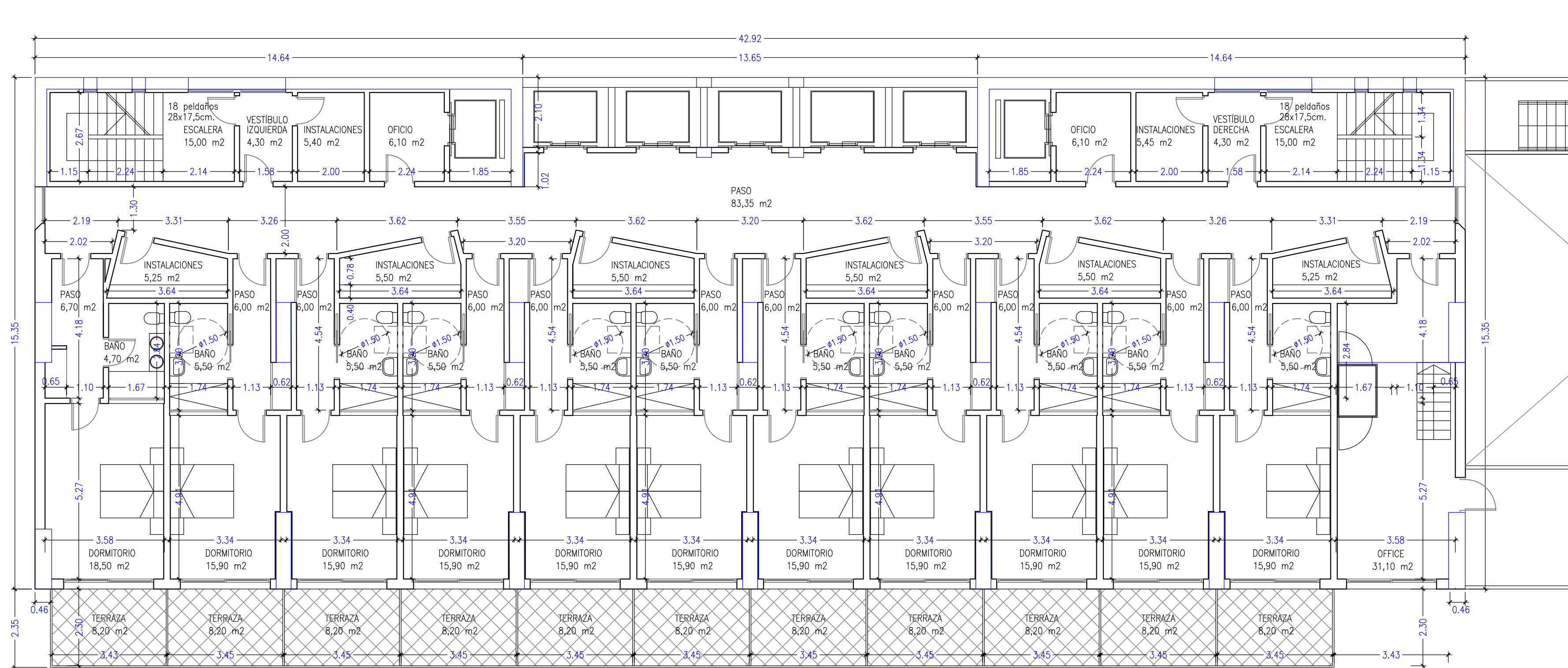
15

PLANTA 0. BAJA
HOTEL PLAYAS DE BENIDORM



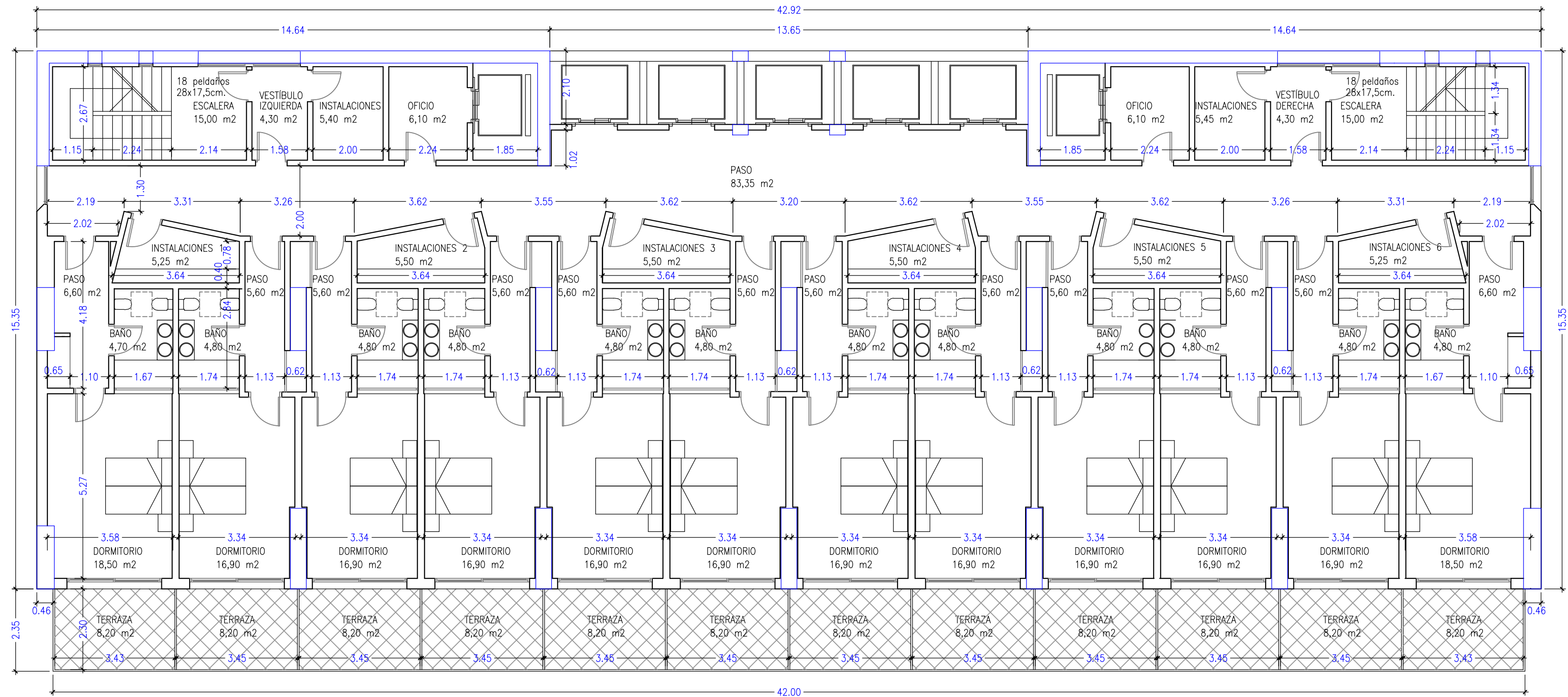
PLANTA 1 CONFERENCIAS
SUPERFICIE CERRADA 767,50 m2

			PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
			PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
			ARQUITECTOS GEMMA DEVESA GASCÓ CARLOS TEBA MARTÍN	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO			PLANO 16	
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022	ESCALA 1/300	PLANTA 1. CONFERENCIAS HOTEL PLAYAS DE BENIDORM	



PLANTA 1
SUPERFICIE CERRADA 630,10 m2

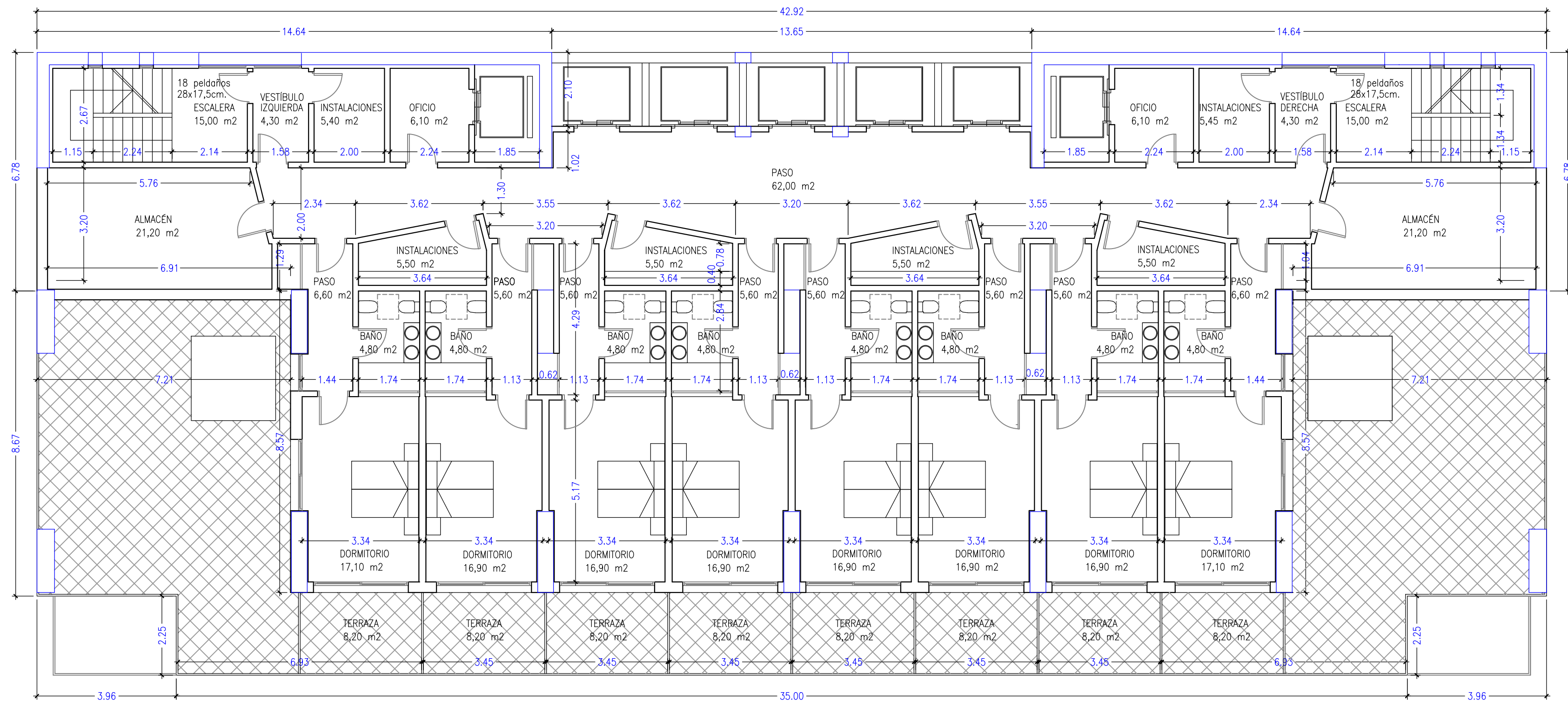
	PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU		PLANO 17
	PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN		
	ARQUITECTOS GEMMA DEVESA GASCÓ CARLOS TEBA MARTÍN		
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO			
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022 ESCALA 1/100	PLANTA DE PISOS 1. HABITACIONES ACCESIBLES HOTEL PLAYAS DE BENIDORM	



PLANTA TIPO
SUPERFICIE: CERRADA 630,10 m2

	PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
	PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
	ARQUITECTOS GEMMA DEVESA GASCÓ CARLOS TEBA MARTÍN	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022 ESCALA 1/100	PLANTA DE PISOS 2 A 23 HOTEL PLAYAS DE BENIDORM

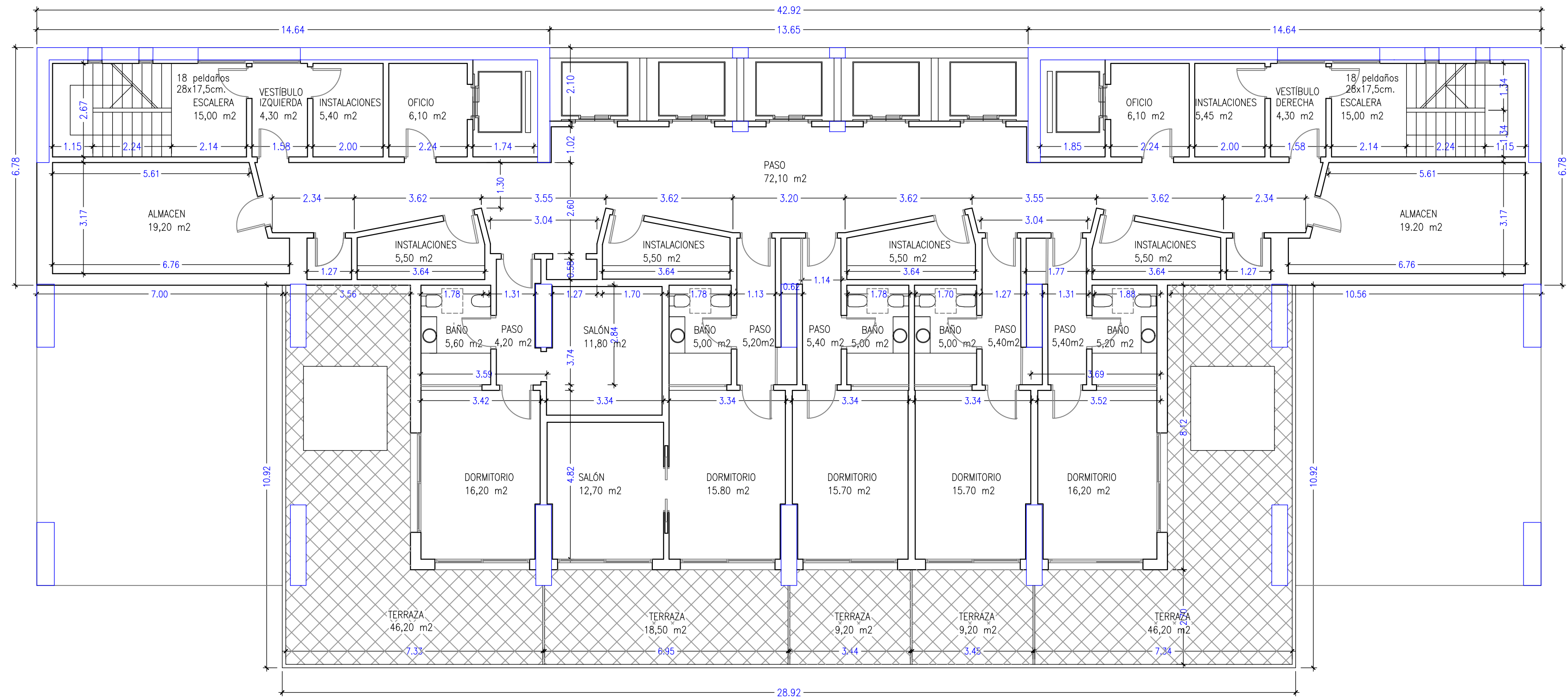
PLANO
18



PLANTA JUNIOR SUITES
SUPERFICIE CERRADA 506,50m2

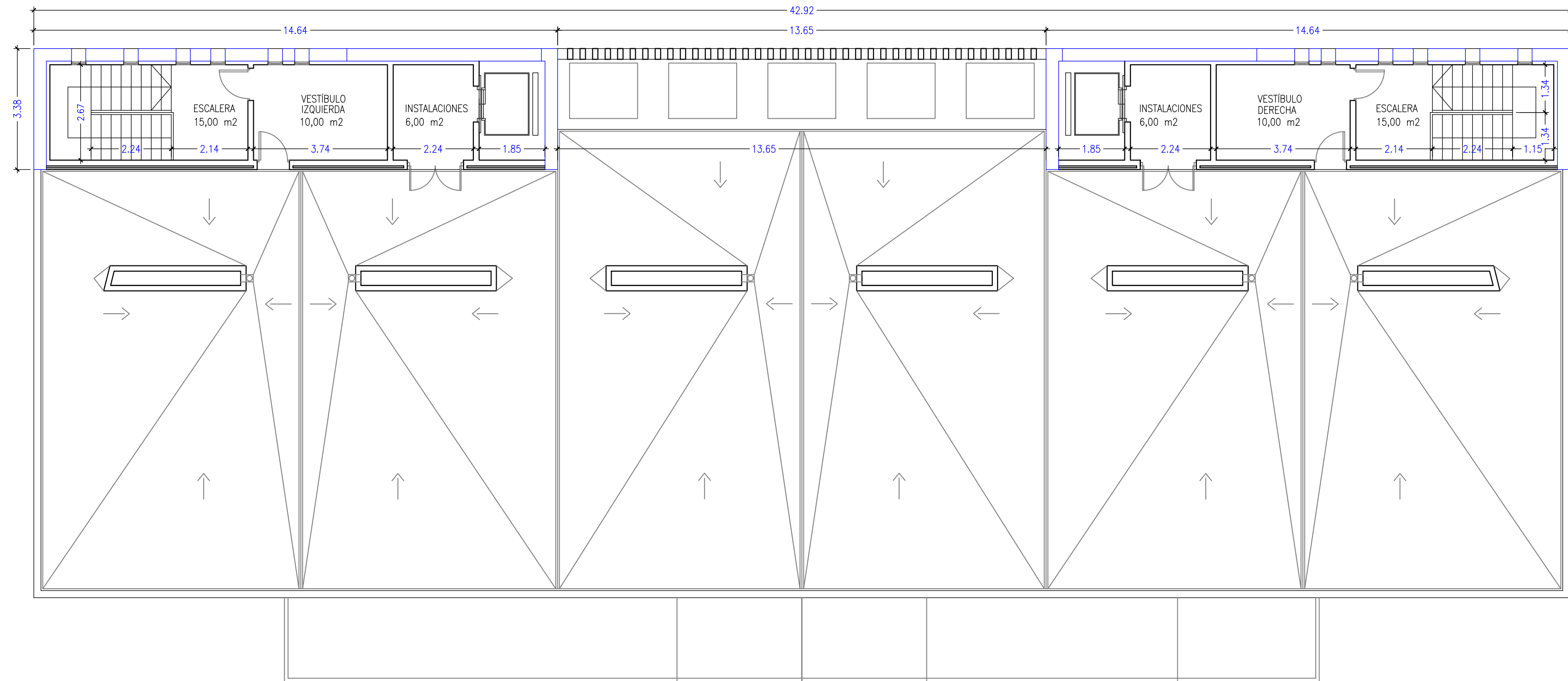
	PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU		
	PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN		
	ARQUITECTOS GEMMA DEVESA GASCÓ CARLOS TEBA MARTÍN		
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022 ESCALA 1/100	PLANTA 24 JUNIOR SUITES HOTEL PLAYAS DE BENIDORM

PLANO
19



PLANTA SUITES
SUPERFICIE CERRADA 437,70 m2

	PROMOTOR HOTELES DEVESA SLU	
	PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
	ARQUITECTOS GEMMA DEVESA GASCÓ CARLOS TEBA MARTÍN	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		PLANO 20
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022 ESCALA 1/100	
PLANTA 25 SUITES HOTEL PLAYAS DE BENIDORM		



PLANTA DE CASETÓN
SUPERFICIE CERRADA 99,00 m2

			PROMOTOR HOTELES DEvesa SLU	
			PLAN DE REFORMA INTERIOR. INCENTIVACIÓN HOTELERA HOTEL POSEIDÓN PLAYA - AVENIDA RACHAREL, 1 - BENIDORM ANTEPROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN	
			ARQUITECTOS GEMMA DEvesa GASCÓ CARLOS TEBa MARTÍN	
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO			PLANO 21	
REFERENCIA 2363	FECHA ENERO 2022 ESCALA 1/100	PLANTA DE CASETÓN HOTEL PLAYAS DE BENIDORM		