

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 102 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL HOTEL "MAGIC VILLA DE BENIDORM", sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 2614/2022 de 14 junio de 2022.

Benidorm, a 30 de junio de 2022

LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

PLAN DE REFORMA INTERIOR

**PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PGOU DE
BENIDORM DE INCENTIVACIÓN DE USO HOTELERO**

(2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016)

**EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA Nº 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*"
EN LA CALLE GERONA nº44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN**

PROMOTOR: HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.

BENIDORM, SEPTIEMBRE 2021

INDICE

A) DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA:

A.1. Memoria informativa y justificativa.

A.2. Estudio de integración paisajística. (EN DOCUMENTO ANEXO)

A.3. Planos de estado actual y de afecciones del territorio:

I. PLANOS DE INFORMACIÓN:

I.1 Situación.

I.2 Planeamiento vigente. Delimitación.

I.3 Planos de afecciones:

- PATRICOVA, Planos 848: - envolvente de riesgo de inundación
- zonificación peligrosidad de inundación
- zonificación riesgo de inundación
- PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS EN LA COMARCA DE LA MARINA BAJA (ALICANTE):
- envolvente de calados máximos para un periodo de retorno de T=500 años (evento 3-1-226)

I.4 Plano topográfico del Hotel Existente.

I.5 Reportaje Fotográfico

I.6 Inventario de edificaciones existentes (Planos de estado actual de las edificaciones):

I.6.1 Situación y Emplazamiento	E: s/e
I.6.2 Planta de Conjunto y Retranqueos: Demoliciones	E: 1/250
I.6.3 Sección del Edificio	E: s/e
I.6.4 Planta Baja de Conjunto	E: 1/250
I.6.5 Planta Semisótano	E: 1/125
I.6.6 Planta Baja	E: 1/125
I.6.7 Planta Habitaciones 1 a 6	E: 1/125
I.6.8 Planta de Cubierta	E: 1/125

A.4. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica. *Este apartado sería necesario si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural. En este caso, sí está convenientemente detallado en el Anexo II de la Modificación Puntual nº1, por lo que no se desarrollará este apartado.*

B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:

B.1. Planos de ordenación y plano de conjunto refundido.

- O. PLANOS DE ORDENACIÓN:
- O.1. Delimitación del área virtual o ámbito de análisis.
 - O.2. Delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior.
Justificación del equilibrio dotacional.
 - O.3. Cesiones para el mantenimiento del equilibrio dotacional.

B.2. Ordenanza particular de edificación y usos del suelo.

B.3. Edificación existente: Ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

C) ANTEPROYECTO: (SEGÚN PROYECTO BASICO EN DOCUMENTO ANEXO)

Memoria

Planos:

C.01 Situación y Emplazamiento	E:s/e
C.02 Planta de Conjunto y Retranqueos del Estado Actual: Demoliciones	E: 1/250
C.03 Planta de Conjunto y Retranqueos	E: 1/250
C.04 Justificación de Ocupación de Parcela	E: 1/250
C.05 Cesiones en Parcela en Franja de Retranqueo	E: s/e
C.06 Sección del Edificio	E: s/e
C.07 Planta Baja de Conjunto	E: 1/250
C.08 Planta Semisótano	E: 1/125
C.09 Planta Baja	E: 1/125
C.10 Planta Habitaciones 1 a 6	E: 1/125
C.11 Planta Habitaciones 7 a 9	E: 1/125
C.12 Planta 10	E: 1/125
C.13 Planta 11	E: 1/125
C.14 Planta de Cubierta	E: 1/125

A.- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

A.1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. (EN DOCUMENTO ANEXO)

A.3. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO

A.1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1.1 MEMORIA INFORMATIVA

La mercantil HOTEL VILLA BENIDORM, S.L. tiene intención de efectuar obras para reforma y ampliación del edificio de Uso Hotelero en parcela sita en la manzana delimitada por la avenida del Mediterráneo, avenida de Almería, calle Gerona y calle Castellón del suelo urbano de Benidorm, denominado hotel VILLA BENIDORM 3* para elevar su categoría de 3 a 4 estrellas Superior.

Ante el contenido de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) aprobada definitivamente el 31 de julio de 2017 y vigente, la citada mercantil ha encomendado al Equipo Redactor que suscribe este Plan de Reforma Interior su redacción, cuyo objeto es dar cumplimiento a lo establecido en la misma y con cuya aprobación se le permita el desarrollo de un proyecto en el citado inmueble con el que considerar el incremento en el tamaño de las habitaciones con el límite máximo de hasta 12,5 m² de superficie útil por habitación y el aumento de superficie útil destinada a salones y vestíbulos en 1,5m²/habitación, por tratarse las obras pretendidas de la reforma y ampliación del mismo para **elevar la categoría a cuatro estrellas superior**, respecto del mínimo exigido por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana, en aplicación de la citada norma.

La redacción del presente documento se ha realizado en comunicación y coordinación con personal jurídico y técnico del Ayuntamiento de Benidorm, atendiendo a sus observaciones, indicaciones e instrucciones en la elaboración de este Plan.

La aplicación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) supone el cumplimiento de las normativas sectoriales en materia de Urbanismo (LOTUP), de Edificación (CTE, Habitabilidad, Accesibilidad), y Sostenibilidad Ambiental (Renovación Urbana y Eficiencia Energética), etc., normativa sectorial, el DECRETO 10/2021, de 22 de enero, del Consell, regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, así como la interpretación del Plan General en los artículos de aplicación para las bonificaciones de edificabilidad en uso hotelero.

Para ello, se ha establecido una mecánica administrativa, tanto para la creación de nuevas instalaciones, como para la renovación de las existentes, definiendo los documentos a redactar, las comprobaciones a efectuar, incluso la prelación de las actuaciones, ya que cada PRI que se apruebe deberá mantener el índice dotacional y por tanto utilizará las magnitudes empleadas en los anteriores, que se define en la mencionada Modificación Puntual nº 1 vigente, que tiene como objetivo definir e identificar:

A. Los incrementos de aprovechamiento Terciario-Hotelero, concretando a que elementos puede ir destinado este techo, y su concreción según la categoría del establecimiento.

B. Las zonas de ordenación donde se podrán aplicar, así como los ámbitos virtuales para el cálculo del índice dotacional existente y el propuesto en el PRI correspondiente.

C. La documentación técnica a redactar, las comprobaciones por la administración a efectuar, tanto si se trata de nuevos establecimientos como si se refieren a hoteles existentes a reformar.

D. El mecanismo de cálculo del equilibrio dotacional.

E. Identificar de los ámbitos dotacionales donde hacer efectivas las cesiones obligatorias.

F. Cesión de la franja de retranqueo. Ponderación de la segregación vertical.

G. Definir el mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión.

H. Adquisición del suelo dotacional y cesiones anticipadas al patrimonio municipal de suelo

Para la consecución de estos objetivos, en el presente documento se definen e identifican los parámetros indicados:

A. INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO TERCIARIO-HOTELERO:

Los incrementos de aprovechamiento serán los establecidos en las Normas Urbanísticas del texto de la Modificación Puntual nº1 del PGOU vigente:

REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD HOTELERA EN EDIFICACION ABIERTA EN EL PGMO 1.990 + MODIFICACION Nº1 NORMAS URBANÍSTICAS

El Artículo 90- "Edificabilidad" de las Normas Urbanísticas vigente del PGMO 1.990 es el siguiente:

Artículo 90.- Edificabilidad.

1.- La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico y determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- La edificación bruta o techo edificable de un sector (EB) comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que pueda materializarse dentro de él.

3.- 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 (Ver interpretación 2 (*). En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia. No computan las partes de terraza de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda del 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de planta de cubierta (3).

(*) Interpretación 2.- En el sentido de considerar que la exclusión de cómputo de la superficie de terraza, no supere el 30% de la superficie cerrada del inmueble, es aplicable a viviendas y apartamentos, pero en ningún caso a locales destinados a usos distintos de los residenciales.)

(3) Interpretación nº 4.

Si se trata de hoteles de tres o más estrellas no computan:

- *Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar 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, oficinas, 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, piscinacubierta, squash y sauna, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. *En hoteles de nueva planta se efectuará reserva de aprovechamiento de la franja de 2m de retranqueo a calle (Subsuelo + vuelo).*
2. *La ratio de tamaño mínimo de habitación será 20 m²/Hab*
3. *En reforma y ampliación de hoteles existentes para su elevación a categoría de cuatro estrellas, no se podrá alterar el tamaño habitaciones, aplicándose el incremento de edificabilidad a los usos arriba indicados.*
4. *Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la Modificación Puntual Nº01 (FEB 2015), sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor. No se permitirán segregaciones de parcelas existentes, de cualquier uso, para aplicar los incrementos de techo terciario-hotelerode la presente modificación.*

Previa la aprobación de un Plan o planes de Reforma Interior (homologados a la Ley Urbanística vigente, y, en su caso, Programas) que contemplen nuevas dotaciones públicas necesarias para el cumplimiento de los estándares legales, se permitirá el incremento del tamaño de las habitaciones de los hoteles de tres o más estrellas, con las siguientes condiciones sobre el mínimo exigido por la normativa hotelera.

c. Se establece para el uso terciario- hotelero en categoría de tres estrellas o superior, un incremento de aprovechamiento a equilibrar mediante PRI, según usos concretos de los espacios de la siguiente forma:

1. *Coeficiente para espacios de acogida en 1.5 m² por habitación (Vestíbulo /Recepción/ Conserjería),*
2. *Coeficiente para incremento del tamaño de las habitaciones sobre el mínimo de 15/16/17 m²/Hab de la normativa sectorial de Turismo, hasta 5 m² por habitación, en la categoría de 3*, hasta 7, 5 m² por habitación, en la categoría de 3* Superior, 10 m² por habitación, en la categoría de 4*, hasta 12, 5 m² por habitación, en la categoría de 4*Superior, y 15 m² por habitación, en la categoría de 5*.*
3. *Coeficiente para incremento del 15% sobre el correspondiente al Grado, destinado al resto de servicios comunes en los establecimientos de 3**
4. *En hoteles de nueva planta la ratio de cómputo mínimo por habitación será 20 m²/Hab*
5. *En hoteles existentes la ratio de computo mínimo por habitación será de 16 m²/Hab para las existentes y 20 m²/Hab para las nuevas habitaciones*
6. *En hoteles existentes que NO incrementen el número de habitaciones pero SI el aprovechamiento la ratio de computo mínimo por habitación será de 15/16/17 m²/Hab, según categoría.*
7. *Los incrementos mínimos en el caso de los dos apartados anteriores, serán de 4 m² útiles, a los que no se aplicará el coeficiente adimensional J en caso de sustitución monetaria.*
8. *Estos estándares operaran para la habitación tipo, independientemente de que sea, individual, doble o cuádruple.*
9. *Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la Modificación Puntual Nº01, sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor. No se permitirán segregaciones de parcelas existentes, de cualquier uso, para aplicar los incrementos de techo terciario - hotelero mediante de la presente modificación (Con PRI).*

d. 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.*

e. 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.*

4.-La asignación de la edificabilidad puede indicarse según las siguientes modalidades:

- a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta.*
- b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.*

5.- Cuando el Plan o planes de Reforma Interior afecten en su ámbito competencias sectoriales de otras administraciones sesometerán a informe durante el periodo de exposición pública con el trámite que determine la Ley Urbanística vigente en esemomento. En concreto y respecto a la Legislación sectorial en materia de Costas, en edificios hoteleros situados en servidumbre detránsito o protección, la tramitación del correspondiente Plan de Reforma Interior, necesario para poder aplicar los incrementos de edificabilidad previstos en esta modificación del Plan General, deberá someterse preceptivamente a lo establecido en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de Costas, y en los artículos 222 y 227 del vigente Reglamento General de Costas, o normativa que lasustituya.

B. ZONAS DE ORDENACIÓN Y ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES.

En el Plano 2 de la Modificación Puntual nº 1, se identifican los ámbitos de análisis para la determinación de los estándares dotacionales, siguiendo el criterio de homogeneidad de zonas urbanísticas.

En cada uno de ellos existe un diferente estándar dotacional, pues la morfología de los viarios, su anchura, la topografía y el resto de dotaciones (públicas y privadas) son distintas.

Por tanto en estos ámbitos se dará cumplimiento exigido por la Ley 5/2014 (texto refundido del 16 de abril de 2021), LOTUP, en los artículos 36, 40, 67 y anexo IV, para el cálculo del índice dotacional previo y el futuro de acuerdo con la ecuación:

$$ISD (n) / IEB (n) > ISD (a) / IEB (a)$$

(a) = Ordenación antigua, incluidos PRIs vigentes

(n) = Ordenación nueva, que incluye el PRI en tramitación

Por tanto se deberá mantener o incrementarse sucesivamente el equilibrio del índice dotacional ISD / IEB, tal como expresa la Ley 5/2014 de 25 de julio, LOTUP (texto refundido del 16 de abril de 2021), artículo 67, apartado 3:

3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

C. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA NECESARIA

1. PLAN DE REFORMA INTERIOR:

Este documento se redactará en el ámbito de la parcela de la instalación hotelera, debiendo incorporar:

- Información topográfica precisa identificando en el caso de un edificio existente, la situación de la franja de retranqueos, identificando la altimetría y ocupación del subsuelo y del vuelo, aportando reportaje fotográfico complementario.
- Anteproyecto del hotel, con el cálculo de volumetría actual y la propuesta por el PRI, aportando soporte informático editable, que en el caso de hoteles existentes se comprobará por los SSTMM con la pertinente inspección.
- Ficha urbanística resumen de las magnitudes del mismo y se propondrá las cesiones para el mantenimiento del índice dotacional y en su caso el cálculo para la sustitución en metálico total o parcial.

2. ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA:

El Estudio de Integración Paisajística se redacta según Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), atendiendo a lo contenido en su Anexo II, como documento complementario al Plan de Reforma Interior, siendo el ámbito de análisis la manzana donde se ubique la parcela objeto del PRI.

3. CONVENIO URBANISTICO

En aplicación del Art. 104 y siguientes de la LOTUP (texto refundido del 16 de abril de 2021), que regulan los Patrimonios Públicos de Suelo, se redactará el pertinente Convenio Urbanístico entre el promotor del PRI y el Ayuntamiento de Benidorm para regular el procedimiento del deber de cesión dotacional y/o la sustitución en metálico, su vinculación al otorgamiento de las Licencias de obra y ambientales, sus plazos y su vinculación con la Licencia de Ocupación del edificio una vez materializado el aprovechamiento otorgado por el PRI, y en su caso el afianzamiento de las cantidades pendientes.

Así mismo en aplicación del Art. 82 de la LOTUP (texto refundido del 16 de abril de 2021), se cederá el 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo asignado por el PRI.

4. ACTA DE CESIÓN

En documento independiente, con el soporte gráfico, catastral y registral necesario se procederá a otorgamiento de las cesiones de suelo dimanantes del PRI y Convenio en Acta Administrativa, para su posterior elevación a Escritura Pública por el Promotor del Plan de Reforma Interior.

D. MECANISMO DE CÁLCULO DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL.

El cálculo del equilibrio dotacional debe efectuarse mediante dos comprobaciones:

1ª) En aplicación del Anexo IV de la LOTUP (apartado 4.5.a), establece que en actuaciones de uso dominante residencial, como son las áreas virtuales propuestas, la edificabilidad terciaria computará sólo a los efectos de zonas verdes, debiendo preverse 4 m²s de zona verde cada 100 m² construidos terciarios. Como el techo en el P.G.M.O.U se mide en superficie útil se establece un coeficiente de conversión de 1,90 multiplicado por la superficie de la parcela y por el coeficiente de edificabilidad de cada zona de ordenación.

2ª) La aplicación exigida por los Art 36, 40, 67 y anexo IV de la Ley 5/2014 de 25 de julio, LOTUP (texto refundido del 16 de abril de 2021), es decir el mantenimiento del índice dotacional en el ámbito (de los nueve definidos) donde se ubique la parcela de uso hotelero.

Dado que ya están en vigor y/o con Informe Ambiental favorable varios PRIs, incluido el correspondiente al presente PRI, en el **Ámbito 1**, su índice dotacional a contemplar es, **ISD = 0,332517**

E. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DOTACIONALES DONDE HACER EFECTIVAS LAS CESIONES OBLIGATORIAS.

Como se establece en las normas urbanísticas de la Modificación Puntual nº1, cada Plan de Reforma Interior justificará el reequilibrio dotacional por el incremento de aprovechamiento con el siguiente orden de prelación:

A. Franja de 2 metros de retranqueo, de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible, para nuevos hoteles, y gráfica individualizada para los 71 establecimientos existentes. (Vuelo obligatorio y Subsuelo opcional).

B. Dos pequeños ámbitos de Suelo No Urbanizable Común residuales entre el Parque Natural de Sierra Helada y el suelo urbano, que pasarían a ser Parques Urbanos (L/P).

C. Nuevos suelos dotacionales en Suelo No Urbanizable Común, destinados según los nuevos estudios para la prevención de riadas, a inundarse controladamente (balsas de laminación) situados al norte y sur de la AP-7, y que pasarían a tener la condición de protección hidráulica (SNU-H) de forma indicativa e informativa, y que se calificarían mediante Plan Especial sometándose además a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

D. El resto de suelos dotacionales existentes y no gestionados a obtener por expropiación mediante sustitución económica equivalente en convenio expropiatorio voluntario:

- *Zona Moralet: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, Carretera CV 763 de Benidorm a Gandía; y Oeste, suelo no urbanizable de protección forestal.*
- *Zona L'Aigüera Nord: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, sistema general de espacios libres el Moralet, vial en medio.*
- *Zona vial de acceso al PP 3/1: Sistema general de comunicaciones: Linda: Norte, PP 3/1; Sur, antigua Carretera Nacional 332; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, suelo no urbanizable.*

Estos son, de conformidad con la Modificación puntual nº 1, los ámbitos territoriales de dotación "más próximos posible de la parcela hotelera de que se trate" en cada caso, en los que se deban materializar las compensaciones dotacionales por el aumento de la edificabilidad atribuida, y que se destinarán al Patrimonio Público de Suelo con las finalidades previstas en el Art 98 y siguientes de la LOTUP. Asimismo estos suelos tendrán la consideración de reservas de terrenos para la ampliación de patrimonios públicos de suelo comportando la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a los efectos expropiatorios.

F. CESIÓN DE LA FRANJA DE RETRANQUEO. PONDERACIÓN DE LA SEGREGACIÓN VERTICAL.

En congruencia con la Submodificación Nº 4 del Plan General, que hizo extensiva con carácter general la separación a espacios públicos (no así al resto de linderos) de la edificación bajo rasante en 2 metros para permitir futuras ampliaciones de los mismos, se propone su incorporación al suelo dotacional, consiguiendo de esta forma diversos objetivos, tanto los medioambientales, incrementando la plantación de arbolado, mejorando la movilidad urbana, especialmente la peatonal, ya que este aumento del viario no irá destinado al tráfico rodado, como urbanístico, ya que al aumentar el índice dotacional, se reequilibran los incrementos de aprovechamiento que requieren las operaciones de renovación urbana que se plantean en documentos como el presente.

La situación es diferente para edificación de nueva planta o sustitución de edificaciones construidas, de las rehabilitaciones y/o ampliaciones de hoteles existentes, en los que podrá estar ocupada esta franja por sótano/s, y estos emerger o no emerger respecto a la cota de nivel del viario, o

funcionalmente necesarias para los accesos comunes de aparcamientos, vestíbulos etc. Esta información se incorporará al anteproyecto incluido en el PRI.

En aplicación del Art.107 de la LOTUP (texto refundido del 16 de abril de 2021), la calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial.

Así, mediante el PRI, se producirá la calificación del vuelo como dotacional viario, dejando como finca privativa (bien patrimonial) el subsuelo, que deberá ser cedido de manera obligatoria en el caso de ser técnicamente posible, y no se haga inviable económica y/o funcionalmente. En cualquier caso las obras necesarias para la incorporación del suelo y subsuelo al viario público serán definidas de común acuerdo con los SSTMM del Ayuntamiento, y asumidas por el promotor del PRI y/o peticionario de la licencia de obras del hotel. Este supuesto no será de aplicación en actuaciones de sustitución total o parcial de la edificación afectada por la franja de retranqueo.

Finalmente se hace preciso ponderar, mediante el establecimiento de coeficientes, que parte de la cesión de suelo dotacional (completa) se produce cuando no se cede el subsuelo, es decir la cesión diferida de los 2m bajo rasante implicará asignar en la segregación vertical un porcentaje definido por los siguientes coeficientes:

CESION COMPLETA FRANJA DE RETRANQUEOS	COEFICIENTE 1
CESION VUELO FRANJA DE RETRANQUEOS	COEFICIENTE 0.5
CESION SUBSUELO FRANJA DE RETRANQUEOS	COEFICIENTE 0.5

G MECANISMO DE SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL DEBER DE CESIÓN.

Una vez cuantificado el estándar e identificados los ámbitos de cumplimiento próximos al ámbito del PRI, la forma de hacer efectivas las cesiones dotacionales tiene un contenido de gestión y caben diversas formas de cumplimiento que deben cuantificarse en el propio PRI pero que pueden materializarse en la fase de gestión:

a) Mediante la calificación y cesión al Ayuntamiento de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel.

b) Mediante la cesión de la superficie dotacional en una parcela dotacional exterior a la del hotel, que podrá ser calificada por el PRI, siempre que se cumpla el requisito de proximidad establecido en la Modificación.

c) Mediante la calificación y cesión de una parte de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel y el resto en una parcela dotacional exterior, calificada como tal. Se trata de una fórmula de cesión que combina las dos anteriores opciones.

d) Mediante la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye.

e) Mediante una fórmula mixta consistente en la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida, en la propia parcela del hotel o bien en una parcela exterior, igual que en los casos a), b) y c) anteriores, y la compensación económica de otra parte en los mismos términos y condiciones que los establecidas en el apartado d) anterior.

Para determinar el valor del suelo dotacional que no se ceda en suelo con el PRI y que deba cumplirse mediante su equivalente económico vinculado al fin de la obtención por el Ayuntamiento de dicho suelo dotacional, mediante la suscripción del consiguiente convenio, se utilizará el valor catastral (A) de la parcela, incrementado por el coeficiente Rcm (Relación Mercado/Catastro) de las Ordenes de la Consellería de Hacienda, o decreto que lo sustituya, por la que se establecen los coeficientes aplicables cada año, coeficiente que relaciona valor catastral y de mercado, y que determinara el Valor Unitario de Suelo (B). Se aplicará el coeficiente vigente en el momento de tramitación del PRI.

Para determinar el valor del suelo de cesión generado por la Modificación, se debe modular el valor catastral en función de la edificabilidad total incrementada después del PRI. Para el cálculo de la

edificabilidad total resultante se utilizará, además del incremento del tamaño de las habitaciones, aquellas edificabilidades que el Plan General de Benidorm permite no computar, en sus vigentes ordenanzas, para el uso hotelero, a la hora de la aplicación del índice de edificabilidad neta IEN establecido en cada zona. Dicho cálculo se realizará con aplicación de los máximos permitidos que son los siguientes:

3 ESTRELLAS

- Incremento de aprovechamiento hotelero destinado a usos distintos al de habitaciones: 15% de la edificabilidad máxima permitida en m²tu.
- Incremento de aprovechamiento por vestíbulos: 1.5 m²tu por habitación.

4 y 5 ESTRELLAS

- Incremento de aprovechamiento hotelero destinado a usos distintos al de habitaciones: 40% de la edificabilidad máxima permitida en m²tu.
- Incremento de aprovechamiento por vestíbulos: 3,00 m²tu por habitación.

Aplicando estos criterios resultan los siguientes parámetros:

A. Valor catastral	A €/m ² .
B. Valor unitario A x Rmc.....	B €/m ² .
C. Aprovechamiento del solar	C m ² tu.
D. Incremento de m ² tu en habitaciones	D m ² tu.
E. Incremento de m ² tu de uso no habitación	E m ² tu.
F. Incremento de m ² tu en vestíbulos	F m ² tu.
G. Total techo	G m ² tu.
(C + D + E + F).	

De todo lo anterior resulta un coeficiente adimensional J, como cociente entre la edificabilidad real en m²tu (G) y la edificabilidad teórica sobre rasante (C):

$$J = G/C$$

Por lo tanto el valor de repercusión de suelo real para el cálculo del valor económico del suelo de cesión es B/J.

Por tanto, siendo la superficie dotacional a ceder S, el valor económico sustitutivo de dicha cesión es:

$$V (\text{euros}) = S (\text{m}^2) \times B (\text{€/m}^2) / J$$

A su vez este valor se verá corregido por los coeficientes de la franja de retranqueos en su caso (Apartado F)

Este Coeficiente no será de aplicación para incrementos de tamaño de habitación por debajo de los umbrales del anterior decreto hotelero, es decir de 20 m² u/Hab.

Para el cálculo de la sustitución económica de la cesión del 10% del techo lucrativo del Art.82 de la LOTUP, tampoco se aplicará el coeficiente adimensional, ni la conversión de útil a construido, resultando por tanto la siguiente ecuación:

$$V (10\%) (\text{Euros}) = \text{Valor unitario catastral edificación (€/m}^2) \times Rmc \times (D + E + F) (\text{m}^2\text{u}) \times 0,10$$

Para corregir posibles errores de la valoraciones de suelo catastrales se establece unos mínimos, desarrollados en el informe de viabilidad y sostenibilidad económica, a partir de adoptarse como valor inferior los precios de referencia para viviendas de protección oficial, en régimen general, para el suelo urbano, y los valores de capitalización de las rentas potenciales agropecuarias en secano de la cebada y regadío el del limón fino para el no urbanizable.

Estos cálculos son válidos tanto para las reservas anticipadas de suelo con reserva de aprovechamiento, como en el proceso de tramitación de un PRI.

H. ADQUISICIÓN DEL SUELO DOTACIONAL Y CESIONES ANTICIPADAS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Para realizar la equivalencia económica sustitutiva se utilizará, en el caso de expropiación de terrenos de suelos dotacionales en suelo no urbanizable, el catastro de rústica y en el caso de los retranqueos, el catastro de urbana.

A su vez la cesión se podrá realizar en el momento de tramitación del PRI o bien anticiparse en el tiempo, es decir el equivalente a una reserva de aprovechamiento prevista en Art 84 de la LOTUP (texto refundido del 16 de abril de 2021), (que se producirá en el caso de la banda de los retranqueos en aplicación del Art 107 de la LOTUP (texto refundido del 16 de abril de 2021)), en este caso cuantificada en metálico, procedimiento que se incentivará mejorando el valor Unitario de Suelo (B) mediante la corrección del índice de precios al consumo (IPC) de forma acumulativa desde la fecha de la formalización de la reserva de aprovechamiento y la efectiva aprobación del PRI que asume esta carga dotacional, que será como mínimo 1,25 si continúa la tendencia negativa de este índice.

En cualquier caso la adquisición de las dotaciones obtenidas por reserva de aprovechamiento anticipadas se producirá por el mismo orden de asiento en el Libro de Registro del Patrimonio Municipal del Suelo. Se distinguirán, por tanto los siguientes casos modulados por los pertinentes coeficientes.

CONCEPTO	COEFICIENTES CORRECTORES
CESION COMPLETA FRANJA DE RETRANQUEOS	1
CESION VUELO FRANJA DE RETRANQUEOS	0,5
CESION SUBSUELO Y SUELO FRANJA DE RETRANQUEOS	0,5
CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO URBANO	1
CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO SECANO	950
CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO REGADIO	25
CESION ANTICIPADA DOTACIONAL (RUSTICO Y URBANO)	ACTUALIZACION IPC / 1,25

A.1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A.1.2.1 ACTUACIONES PREVISTAS

Las obras para REFORMA Y AMPLIACIÓN del edificio de Uso Hotelero en parcela sita en la manzana delimitada por la avenida del Mediterráneo, avenida de Almería, calle Gerona y calle Castellón del suelo urbano del casco de Benidorm, denominado HOTEL VILLA BENIDORM de 3*, se definen en detalle en los apartados: I.6 EDIFICACIONES EXISTENTES y C. ANTEPROYECTO, y se resumen en los siguientes parámetros:

ESTADO ACTUAL:

Se trata de un edificio de 7 plantas sobre rasante y 1 semisótano, destinado a uso hotelero con clasificación de 3 estrellas. El edificio cuenta en planta baja con espacio libre de parcela con piscina y otras edificaciones subsidiarias del edificio principal. El edificio se distribuye en los siguientes usos:

PLANTA SEMISÓTANO: Zonas de servicio y comedor.

PLANTA BAJA: Vestíbulo, cafetería, salones y zonas de servicio.

PLANTAS 1 a 6: Circulaciones y 20 habitaciones por planta. Total **120 habitaciones**.

PLANTA 7: Torreón de cubierta, zonas de servicio y terrazas de uso común.

La planta baja comunica con las zonas exteriores. El espacio entre edificación principal y vial público se ocupa con accesos de servicio, zonas de estancia y rampas y escaleras de acceso. El espacio entre edificio y medianera se ocupa por cuartos de instalaciones. En la zona interior de la parcela se ubican la piscina exterior, piscina con cubierta retráctil, terrazas acristaladas y zonas de solárium.

ACTUACIÓN PREVISTA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN:

Se plantea un edificio de 13 plantas sobre rasante y 1 semisótano, siendo la ampliación parte de la planta semisótano y 6 nuevas plantas de habitaciones y otros usos que se añaden sobre el edificio existente.

Para resolver las circulaciones verticales entre todas las plantas el edificio cuenta con: escalera de uso público que cumple además como escalera de evacuación en caso de incendio, escalera de servicio y una nueva escalera exterior de emergencia como segunda salida de planta para evacuación de incendios.

Se remodela el núcleo de ascensores, dotando al edificio de 3 ascensores accesibles de uso público y uno de servicio que cumple además la condición de ascensor de emergencia para evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.

Las distintas plantas se destinan a los siguientes usos:

PLANTA SEMISÓTANO: La planta semisótano se destinará a los mismos usos que en el estado actual, con modificaciones en su distribución según planos de Anteproyecto. Se amplía su superficie hasta alcanzar los linderos con las parcelas colindantes para dar cabida a: usos comunes, que atiendan las necesidades derivadas del aumento del número habitaciones y de la subida de categoría, como SPA; cuartos técnicos de instalaciones; y garaje, dentro de lo que permite la configuración de la parcela existente para dotar al edificio con el máximo posible de plazas de aparcamiento y sea viable económicamente.

PLANTA BAJA: La planta baja existente se destinará a los mismos usos que en el estado actual, con modificaciones en su distribución para optimizar la funcionalidad, según planos del Anteproyecto que forma parte de este documento.

Se añade un montacargas para uso de servicio y recepción de mercancía, que comunica la planta baja, semisótano y primera.

Se plantea la demolición de los volúmenes existentes situados en zonas de retranqueo.

PLANTA 1: Se plantea un espacio en doble altura sobre el comedor de planta baja para dotar al mismo de la representatividad requerida. Para ello, se eliminan 12 habitaciones (que se trasladan a planta 7) para vaciar el espacio y dárselo a la doble altura. Sobre la zona de servicio del comedor de planta baja, se sitúan usos de oficina, almacenes e instalaciones, comunicados con la planta baja por el montacargas de servicio.

La remodelación del núcleo de ascensores provoca la pérdida de una habitación por planta, dejando su contigua de mayor tamaño.

La planta sigue contando con similares espacios de circulación y **8 habitaciones** resultantes, 3 de ellas con terraza, parte cubierta y parte descubierta.

PLANTAS 2 a 6: La remodelación del núcleo de ascensores provoca la pérdida de una habitación por planta, dejando su contigua de mayor tamaño, que se destinará para habitación adaptada en las plantas 5 a 10.

Las plantas seguirán contando con los mismos espacios de circulación y 19 habitaciones por planta.

A las 11 habitaciones delanteras que dan a la parcela del hotel se les añade una terraza cubierta como ampliación y la habitación contigua al núcleo de ascensores, al ser de mayor tamaño, permite que el volumen antes cerrado pase a ser terraza cubierta.

Total **95 habitaciones**.

PLANTA 7: Se reubican en esta planta las 17 habitaciones que se han eliminado en la reforma para la remodelación del núcleo de ascensores y la doble altura de planta baja, y se completa la planta con 2 habitaciones más de ampliación. Además se amplía, como en las plantas anteriores, franja para terraza cubierta en la fachada delantera que da a la parcela del hotel.

La planta cuenta con **19 habitaciones**, 12 de las cuales tienen terraza cubierta, con igual distribución que en las plantas 2 a 6.

PLANTAS 8 y 9: Nuevas plantas de ampliación para 19 habitaciones por planta, con misma configuración que plantas anteriores.

Total **38 habitaciones**.

PLANTA 10: Nueva planta de ampliación para **17 habitaciones**, 4 de ellas tipo Suite (2 con terraza cubierta y 2 con terraza descubierta) y el resto idénticas a las de las plantas anteriores.

PLANTA 11: Nueva planta de ampliación para **5 habitaciones** con terraza cubierta, 4 de ellas tipo Suite y zonas comunes destinadas a zona de servicio, restaurante y salones privados.

PLANTA 12: Nueva planta de ampliación como cubierta del edificio, destinada a solárium y piscina descubierta para uso común del hotel, con torreón de acceso donde llegan escaleras y ascensores y se alojan también aseos y locales técnicos.

Total **182 habitaciones**: de las que 120 habitaciones son existentes y 62 son de ampliación.

A.1.2.1 APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2º ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016).

En aplicación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PGOU DE BENIDORM y mediante la redacción del presente Plan de Reforma Interior, se definen e identifican los siguientes conceptos:

A. INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO TERCIARIO-HOTELERO.

Como se ha expuesto al principio de este documento, en la parcela del ámbito de este PRI, se pretenden efectuar obras para **REFORMA Y AMPLIACIÓN HOTEL para HOTEL DE 4 ESTRELLAS SUPERIOR el edificio de Uso Hotelero sito en la parcela del denominado actualmente hotel VILLA BENIDORM 3 ESTRELLAS.**

En la mencionada actuación es la que se refleja en el ANTEPROYECTO que contiene este documento y que se corresponde con el PROYECTO BÁSICO que se presenta para la obtención de licencia, se prevé un incremento de tamaño de las 182 habitaciones previstas (120 existentes + 62 de ampliación), distribuidas en 10 plantas, de 1.456,90 m²tu, es decir, una media de 8,00 m²tu por habitación, que es un incremento inferior al máximo permitido en la Modificación nº1 de 12,5 m²tu por habitación.

Igualmente se prevé el aumento de edificabilidad de 273 m² para vestíbulos y zonas comunes permitido en la Modificación nº1 de 1,5 m²tu para zonas comunes por habitación.

El total del incremento de edificabilidad es 1.729,90 m².

B. ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES:

La delimitación está configurada por un área de suelo urbano de forma casi triangular con los límites identificados en el Plano de Ordenación "O.1. Delimitación del Área Virtual o Ámbito de Análisis" de este mismo PRI, al que nos remitimos y que señala el ÁREA VIRTUAL PARA CÁLCULO DE EQUILIBRIO DOTACIONAL señalada en el Plano 2 de la Modificación como ÁREA Nº1, y cuyos datos, aportados por el Ayuntamiento de Benidorm, son:

Índice de suelo dotacional (ISD): 0,332517 m²s/m²tu.

C. CÁLCULO DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL.

Según los datos obtenidos en el levantamiento topográfico cuyo plano se incluye en este documento en el apartado 1.4. Plano topográfico del Hotel Existente:

Superficie total de la parcela: 3.072,50 m²

Superficie total EA1: 1.400,00 m²

Superficie total EA 2: 1.672,50 m²

Aplicando los parámetros de edificabilidad establecidos por el PGOU de Benidorm:

Edificabilidad total de la parcela: 3.185,25 m² útiles

Edificabilidad total EA1: (EA1a:1,20m²u/m²) (1400,00*1,20)1.680,00 m² útiles

Edificabilidad total EA 2: (EA2a:0,90m²u/m²) (1672,50*0,90)1.505,25 m² útiles

Por lo tanto, la edificabilidad permitida en la parcela, según la Ordenación vigente, sin tener en cuenta el incremento que permite la Modificación n° 1, es de 3.185,25 m²tu.

Como se ha indicado anteriormente, en la actuación prevista el total del incremento de edificabilidad es 1.729,90 m²tu.

El cálculo del equilibrio dotacional debe efectuarse mediante dos comprobaciones:

1 - La edificabilidad terciaria computará sólo a los efectos de zonas verdes, debiendo preverse 4 m²s de zona verde cada 100 m² construidos terciarios. Como el techo en el P.G.M.O 1.990 se mide en superficie útil se establece un coeficiente de conversión de 1.90 multiplicado por la superficie de la parcela y por el coeficiente de edificabilidad de cada zona de ordenación.

Pasando el incremento de edificabilidad de 1.729,90 m²tu a superficie construida utilizando el coeficiente de conversión de 1,90 utilizado por el Ayuntamiento de Benidorm resultan 3.286,81 m²tc. (1.729,90 m²tu x 1,90) a los que de conformidad con el criterio del párrafo anterior, le corresponde una previsión de zona verde de 131,47 m² (3.286,81x4/100).

2 - Mantenimiento del índice dotacional en el ámbito donde se ubica la parcela de uso hotelero objeto de este PRI (ÁMBITO Nº1).

Aplicando a este incremento el ISD anteriormente aportado por el Ayuntamiento de Benidorm, tenemos que el suelo dotacional requerido por el aumento de edificabilidad es de 575,22 m²s (1.729,90 m²tu x 0,332517 m²s/m²tu).

De esta forma se mantiene el equilibrio dotacional requerido antes y después de la modificación, tal como exige la LOTUP.

Con la cesión dotacional prevista por la aplicación del criterio de los Art 36, 40, 67 y anexo IV de la Ley 5/2014 de 25 de julio, LOTUP (texto refundido del 16 de abril de 2021), para el cálculo del índice dotacional previo y el futuro, que es de 575,22 m²s, se supera el mínimo de 131,47 m²s establecido por el anexo IV (apartado 4.5.a) LOTUP para edificabilidad terciaria en áreas de uso predominantemente residencial.

D. ÁMBITOS DOTACIONALES DONDE HACER EFECTIVAS LAS CESIONES OBLIGATORIAS.

Entre los ámbitos para hacer efectiva la cesión dotacional contemplados en la Modificación Puntual nº1 y teniendo en cuenta su orden de prelación, se prevé:

a) **Cesión de franja de retranqueo**, según la parcela gráfica individualizada en el inventario de hoteles existentes que figura en el Anexo 3 (Magnitudes de Hoteles Existentes y cesión retranqueo) del texto de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU:

Nº 21		EMPLAZAMIENTO
CATEGORIA	3 ESTR.	
DENOMINACIÓN	Magic Villa de Benidorm	
DIRECCIÓN	C/ Gerona, 44	
AE- grado	2b	
VU-grado		
>1000		
>2000		
>3000	3096,82	
>4000		
>5000		
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	207,89	
% DE SUP. DE PARCELA	6,71	

Parcela objeto del PRI: nº 21. Superficie de retranqueo a calle de 2 m.: 207,89 m²

Tras el levantamiento topográfico, que se incluye en este documento, se comprueba que la superficie real de retranqueo a calle de 2 m es 207,90 m², que será la que se considere en adelante.

Al tratarse de una reforma y ampliación de un hotel existente, la franja de 2 m de retranqueo a vial público, aunque no está ocupada por sótanos, sí lo está por los accesos comunes de aparcamientos, carga y descarga del hotel, acceso mediante escaleras o rampas a cota de vestíbulos en planta baja, y otras ocupaciones funcionalmente necesarias, que emergen o no respecto a la cota de nivel del viario, como se detalla en el plano C2 de cesiones del anteproyecto incluido en el PRI, lo que no permite la cesión completa de subsuelo+vuelo.

En aplicación del Art.107 de la LOTUP (texto refundido del 16 de abril de 2021),, en la calificación de la franja de retranqueo como cesión de suelo dotacional público se especifica si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial.

Así, el vuelo en su totalidad pasará a ser suelo dotacional viario, dejando como finca privativa (bien patrimonial) la parte del subsuelo.

En este caso se ceden de los 207,90 m² totales de vuelo, y 11,50 m² de subsuelo, según el esquema:

Para ponderar las cesiones, se resume en el siguiente cuadro su equivalencia en superficie de suelo dotacional a ceder:

RETRANQUEO EN HOTELES EXISTENTES		COEFICIENTES		SUPERFICIE PONDERADA
Nº	SUPERFICIE (m ²)	VUELO	SUBSUELO	
21	11,50		0,5	5,75
	207,90	0,5		103,95
TOTAL	207,90			109,70

Existen otros ámbitos referidos en el texto de la Modificación nº1, no obstante para la cesión de la superficie restante a ceder, se va a optar por la alternativa de sustitución en metálico del deber de cesión que se justifica en el apartado siguiente.

F. SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL DEBER DE CESIÓN.

Una vez cuantificado el estándar e identificados los ámbitos de cumplimiento próximos al ámbito del PRI donde hacer efectivas las cesiones dotacionales, para su cumplimiento se opta por la opción referida en el punto G. apartado e) de la Memoria Informativa de la Modificación Puntual nº 1:

e) Mediante una fórmula mixta consistente en la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida, en la propia parcela del hotel o bien en una parcela exterior, igual que en los casos a), b) y c) anteriores, y la compensación económica de otra parte en los mismos términos y condiciones que los establecidas en el apartado d) anterior.

Siendo la superficie de suelo dotacional a ceder de 575,22 m²s, de la que se hace efectiva en la franja de retranqueos 109,70 m², queda por ceder 465,52 m²s (575,22m²s - 109,70m²s) para los que habrá que calcular el valor de sustitución en metálico del deber de cesión.

La Modificación Puntual del Plan General nº01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016) en su 2ª Actualización, regula en su apartado "A.3.7. Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión" el procedimiento para el cálculo de "la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye", es decir, el suelo dotacional que no se ceda en suelo con el PRI y que deba cumplirse mediante su equivalente económico vinculado al fin de la obtención por el Ayuntamiento de dicho suelo dotacional.

Para calcular el valor económico del suelo dotacional a sustituir, se procede de la siguiente forma:

- 1- Se parte del Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble (euros) según Certificación Catastral descriptiva y gráfica, de fecha 27 de abril de 2021, facilitada por el área económica del ayuntamiento de Benidorm y de la superficie de la parcela neta (m² de suelo neto) del inmueble del PRI con lo que obtenemos el Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble (euros/m² suelo neto) [A].
- 2- Al Valor Unitario del Suelo Catastral del inmueble (euro/m² suelo neto) [A] se le aplican los Coeficientes de Municipio (Cm) y Distrito (Cd) según el Código Postal donde está ubicado el inmueble de la "ORDEN 1/2020, de 17 de febrero, de la Consellería de Hacienda y Modelo

Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2020 al valor catastral a los efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación”, obteniendo de esta forma el Coeficiente de Relación con el Mercado según la mencionada Orden, denominado “k” Coeficiente multiplicador del valor catastral para el año 2020, con los que obtenemos el Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble (euros/m² suelo neto) [B]. De esta forma es homogéneo el cálculo del Valor Unitario de Mercado del Suelo para cualquier inmueble situado en Benidorm. Si en el Certificado Catastral mencionado no constas el Valor del Suelo, este deberá ser calculado según la metodología del Anexo de la Modificación Puntual nº 01 – Incentivación Hotelera.

- 3- Al Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble (euros) según certificación catastral se le multiplicara por el Coeficiente de Relación de Mercado “k” (Coeficiente multiplicador del valor catastral) según la Orden de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico, para obtener el Valor Total de Mercado del Suelo del Inmueble según datos catastrales, debiendo ser este valor siempre superior al resto de los cuatro (4) valores obtenidos según la metodología del Anexo de la Modificación Puntual nº 01 – Incentivación Hotelera, de acuerdo con el Principio de Mayor y Mejor Uso de la valoración inmobiliaria.

De acuerdo con la metodología del Anexo de la Modificación Puntual nº 01 – Incentivación Hotelera, aprobada definitivamente, se deberá obtener el Valor de Mercado del Suelo del Inmueble, según los apartados 1, 2, 3 y 4 del mencionado Anexo y se adoptará el mayor de ellos y este deberá ser siempre superior al obtenido de acuerdo con los criterios y cálculos establecidos en el apartado nº 5.

En caso contrario se adoptara el Valor Total del Suelo obtenido en el apartado 5.

En nuestro caso, el cálculo de los apartados 1 a 5 es el siguiente:

Supuesto Apartado nº 1

DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificacion Catastral - HOTELMAGIC VILLA BENIDORM			
1	Valor Catastral del inmueble	4.406.679,58	Euros
	Valor Catastral del Suelo	2.740.265,07	Euros
	Valor Catastral de la Construcción	1.666.414,51	Euros
	Superficie construida	5.107,00	M2 construido
	Superficie de parcela	3.072,50	M2 suelo neto
	Valor Total del suelo catastral	2.740.265,07	Euros
	Cm Coeficiente de municipio	2,20	
	Cd Coeficiente de distrito según código postal	0,90	
	Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
	Coeficiente de Relación con el Mercado s/ Orden de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico - k Coeficiente multiplicador del valor catastral	1,9800	
	Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	5.425.724,84	Euros
	Superficie de la parcela neta	3.072,50	M2 suelo neto
	Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble	1.765,90	Euros/M2suelo neto
Superficie construida	5.107,00	M2 construido	
Valor Unitario de Mercado de Repercusión del Suelo	1.062,41	Euros / M2 construido	

Supuesto Apartado nº 2

DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificacion Catastral - HOTELMAGIC VILLA BENIDORM			
2	Valor Catastral del inmueble	4.406.679,58	Euros
	Valor Catastral del Suelo	0,00	Euros
	Valor Catastral de la Construcción	1.666.414,51	Euros
	Valor Catastral del Suelo	2.740.265,07	Euros
	Coeficiente de Actualización del Valor Catastral	2,20	
	Coeficiente del Municipio de Benidorm	0,90	
	Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
	Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	5.425.724,84	Euros
	superficie de la parcela neta	3.072,50	M2 suelo neto
	Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble	1.765,90	Euros / M2 suelo neto
	Total Superficie construida	5.107,00	m2 construidos
	Valor Unitario de Mercado de Repercusión del Suelo	1.062,41	euros / m2 construidos

Supuesto Apartado nº 3

DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificación Catastral - HOTELMAGIC VILLA BENIDORM			
3	Valor Catastral del inmueble	4.406.679,58	Euros
	Valor Catastral del Suelo	0,00	Euros
	Valor Catastral de la Construcción	0,00	Euros
	Valor Catastral del inmueble	4.406.679,58	Euros
	Coeficiente de Actualización del Valor Catastral	2,20	
	Coeficiente del Municipio de Benidorm	0,90	
	Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
	Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	8.725.225,57	Euros
	Coste Unitario Ejecución Material - Categoría 1.1.2.4. (anexo RD. 1020/93) s/ IVE - 2020	459,80	Euros/m ² construido
	Categoría del Hotel	4 *	
	Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 5*	2,65	
	Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 4*	2,35	
	Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 3*	2,10	
	Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 2*	1,90	
	Coste Unitario Ejecución Material - Hotel de 4*	1.080,53	Euros/m ² construido
	Beneficio del Constructor - 6% s/ Coste Ejecución Material	64,83	Euros/m ² construido
	Gastos Generales del Constructor - 16 %	172,88	Euros/m ² construido
	Coste Unitario Contrata - Hotel de 4*	1.318,25	Euros/m ² construido
	Costo Unitario de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción (licencias, tasas, AJD y TP, ...) - 11% s/ Costo Contrata	145,01	Euros/m ² construido
	Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	1.463,25	Euros/m ² construido
Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	1.463,25	m ² construido	
Total Superficie construida	5.107,00	Euros/m ² construido	
Valor Total de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	7.472.836,78	Euros	
Valor Mercado del inmueble según catastro	8.725.225,57	Euros	
Valor Total de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	7.472.836,78	Euros	
Valor de Mercado del Suelo	1.252.388,79	Euros	
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	8.725.225,57	Euros	
% Repercusión del suelo mínima 25 % s/ Valor de mercado	25,00%		
Valor de Mercado del Suelo	2.181.306,39	Euros	

Supuesto Apartado nº 4:

En la "Ficha de Catastral", si viniese especificado el Valor Catastral Total del inmueble; el Valor Total del Suelo y el Valor Total de la construcción, por lo que no es de aplicación del supuesto nº 4 de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016) en su 2ª Actualización.

Supuesto Apartado nº 5

5	Precio Máximo Superior de viviendas protegidas de Régimen Concertado del Ámbito Territorial - ATPMS – Grupo B (Benidorm) - Año 2,020	1.910,16	Euros/m ² útil
	Coeficiente de relación entre la superficie útil y la superficie construida, que establece el art. 9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.	0,7495	m ² útil/m ² construido
	Precio Máximo Superior de viviendas protegidas de Régimen Concertado del Ámbito Territorial - ATPMS – Grupo B (Benidorm) - Año 2,016	1.431,58	Euros/m ² construido
	Coste Unitario Ejecución Material - Categoría 1.1.2.4. (anexo RD. 1020/93) s/ IVE - Año 2020	459,80	Euros/m ² construido
	Coeficiente de la Categoría 1.1.2.3.-	1,15	
	Coste Unitario Ejecución Material - Categoría 1.1.2.3. (anexo RD. 1020/93)	528,77	
	Beneficio del Constructor - 6% s/ Coste Ejec Material	31,73	Euros/m ² construido
	Gastos Generales del Constructor - 19 %	100,47	Euros/m ² construido
	Coste Unitario Contrata - Categoría 1.1.2.4. (anexo RD. 1020/93) s/ IVE - 2020	660,96	Euros/m ² construido
	Costo Unitario de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción (licencias, tasas, AJD y TP, ...) - 11% s/ Costo Contrata	72,71	Euros/m ² construido
	Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	733,67	Euros/m ² construido
	Precio Máximo Superior de viviendas protegidas de Régimen General del Ámbito Territorial - ATPMS – Grupo B (Benidorm) - Año 2,020	1.431,58	Euros/m ² construido
	Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	733,67	Euros/m ² construido
	Valor Unitario del Suelo (Vs) s/Norma 16 del RD 1020/93	288,89	Euros/m ² construido
Valor Unitario del Suelo (Vs) s/Norma 16 del RD 1020/93	288,89	Euros/m ² construido	
Total Superficie construida	5.107,00	m ² construido	
Valor Total del Suelo (Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/93	1.475.362,61	Euros	

El resumen de los apartados anteriores, queda reflejado en el siguiente cuadro:

DATOS DEL INMUEBLE - HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM		
CALCULO DEL VALOR DEL SUELO DEL INMUEBLE		
Según apartado nº 1	5.425.724,84	Euros
Según apartado nº 2	5.425.724,84	Euros
Según apartado nº 3.1	1.252.388,79	Euros
Según apartado nº 3.2	2.181.306,39	Euros
Según apartado nº 5	1.475.362,61	Euros
Mayor Valor del suelo calculado	5.425.724,84	Euros

En consecuencia, el **Valor Total del Suelo, a adoptar es 5.425.724,84 euros.**

4.- Para calcular el Valor Unitario de Mercado Repercusión de suelo (Euros/m² útil), de forma homogénea cualquier inmueble en Benidorm, partimos del Valor Total del Suelo del Inmueble (euros), obtenido en el punto anterior, que lo dividiremos por la edificabilidad total existente sobre el solar en m² útiles, que se obtiene de la edificabilidad total sobre el solar en m² construidos según certificación catastral multiplicado por la ratio (m² útil / m² construido con pppzcc) del artículo 4 – *Superficie Útil*, del Real Decreto 9148/1978, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978 sobre Política de Vivienda.

5.- A la superficie de la parcela neta (m² suelo neto) del inmueble se le multiplica por el índice de edificabilidad neta de las ordenanzas particulares de la Vivienda Aislada, del artículo *Condiciones de Volumen*, en su correspondiente Grado 2 según la ubicación del inmueble, obteniéndose el Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar (m² útiles) [C].

6.- De acuerdo con el Plan de Reforma Interior en tramitación y objeto de este informe, se le añade al anterior Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar (m² útiles), el incremento de m² techo útiles en habitaciones [D] y el incremento de m² techo útiles de uso no habitación hotelero [E] de acuerdo con el PRI y los criterios de medición del artículo 90 – *Edificabilidad*.

Y para calcular incremento total de m² techo útiles en vestíbulos [F] multiplicaremos el número de habitaciones del nuevo hotel, según el PRI, por el incremento unitario en m² techo útiles en

vestíbulos de 1,5 m2 techo útiles por habitación más el exceso de incremento computable, en m2tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna.

7.- El total techo [H] edificable, por aplicación del PRI en tramitación, es la suma de los conceptos mencionados anteriormente [H= C+D+E+F].

8.- Como resultado de lo anterior, calculamos un coeficiente adimensional [J], como el cociente entre el total techo [H] edificable en aplicación del PRI y el Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar [C] en m2 útiles / m2 útiles. [J = H / C].

Y de esta forma podemos calcular el Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J. (Euros/m2 suelo neto) [VUR = B / J]

9.- El PRI en tramitación, establece la Superficie Dotacional de suelo a ceder (m2 suelo neto) [S], de acuerdo al cálculo del incremento dotacional y al sistema de cesión de suelo dotacional del PRI, en concordancia con el apartado "A.3.7. Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión" de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016) en su 2ª Actualización.

Por lo tanto, el Valor Económico Sustitutivo (euros) de la cesión en el PRI será el resultado de multiplicar la Superficie Dotacional de suelo a ceder (m2 suelo neto) [S] por el Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble (euros/ m2 suelo neto) [B] y dividido por el coeficiente adimensional [J], tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

DATOS DEL INMUEBLE - HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM		
Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral	2.740.265,07	Euros
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ PRI	3.072,50	M2 suelo neto
Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble s/ Certificación Catastral (A)	891,87	Euros / M2 suelo neto
Código Postal para la aplicación de la Orden 05/2021 - Consellería de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en el año 2.021	"03501"	
Cm Coeficiente de municipio	2,20	
Cd Coeficiente de distrito según código postal	0,90	
Coeficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral	1,9800	Para el año 2021
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)	1.765,90	Euros / M2 suelo neto

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PGOU BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA Nº 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA Nº44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN

Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral	2.740.265,07	Euros
Coeficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral	1,9800	Para el año 2,021
Valor Total Mercado del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral	5.425.724,84	Euros
Mejor y Mayor Valor del Suelo calculado s/ IVSE M.P. n º 01	5.425.724,84	Euros
Edificabilidad sobre el solar en M2 construidos s/ Certificación Catastral	5.107,00	M2 construidos
Ratio: M2 Util / M2 Construido con pzzcc	0,7495	M2 útil / M2 construido pzzcc
Edificabilidad sobre el solar en M2 útiles s/ Certificación Catastral y ratio VPP	3.827,48	M2 útiles
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. n º 1	1.417,57	Euros / M2 útil
C : Aprovechamiento del solar		
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ PRI	3.072,50	M2 suelo neto
Condiciones Volumen – Edificación Abierta - art. 26 PG Benidorm	1,0367	M2 útil / M2 suelo neto
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en M2 útiles según PG Benidorm (C)	3.185,25	M2 útiles
D : Incremento de m2tu en habitaciones		
Número de Habitaciones del hotel existente	120	habitaciones
Número de Habitaciones del nuevo hotel después del PRI	182	habitaciones
Número de Habitaciones que se aumentan con el PRI	62	habitaciones
Incremento de m2 techo útiles en Habitaciones después del PRI (D)	1.456,90	M2 útiles
Incremento de m2 techo útiles en Terrazas después del PRI	0,00	M2 útiles
Incremento de m2 techo útiles en Habitaciones + Terrazas después del PRI	1.456,90	M2 útiles
E : Incremento de m2tu de uso no habitación: salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna		
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en M2 útiles según PG Benidorm (C)	3.185,25	M2 útiles
Aumento del Coeficiente de edificabilidad en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna	40%	
Incremento Máximo en hoteles de 4**** de uso no habitación hotelero en m2 útiles	1.274,10	M2 útiles
Nuevo Hotel después del PRI: Incremento de m2tu de uso no habitación hotelero (E)	1.274,10	M2 útiles
Exceso o defecto de Incremento Computable, en m2tu en salones, oficinas, comedores,	0,00	

F : Incremento de m2tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna		
Número de Habitaciones del Nuevo Hotel después del PRI	182	habitaciones
Coefficiente de Espacios de acogida de Incremento unitario, no computable, en m2tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna	1,50	
Incremento Máximo, no computable, en m2tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna ** (F) a efectos del cálculo Coeficiente J. [Nº Hab*1,50]	273,00	M2 útiles
Nuevo Hotel después del PRI: Superficie en m2tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna	546,00	M2 útiles
Incremento Máximo, no computable, en m2tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna ** (F) a efectos del cálculo Coeficiente J [Nº Hab*1,50]	273,00	M2 útiles
Exceso de Incremento Computable, en m2tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna ** (F) a efectos del cálculo Coeficiente J	273,00	M2 útiles

Total techo a efectos del cálculo del Coeficiente J - H --		
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en M2 útiles según PG Benidorm (C)	3.185,25	M2 útiles
Incremento de m2 techo útiles en Habitaciones	1.456,90	M2 útiles
Incremento computable en superficie de vestíbulos, recepción, consejería y consigna	546,00	M2 útiles
Incremento computable en superficie, en m2tu en oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna	1.274,10	M2 útiles
Total techo (H) a efectos del cálculo del Coeficiente J	6.462,25	M2 útiles
Coeficiente J = H / C en m2 útiles / m2 útiles	2,0288	Coeficiente adimensional
Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J (VUR = B / J)	870,42	Euros / M2 suelo neto

Edificabilidad Computable a efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder		
Incremento de m2 techo útiles en Habitaciones	1.456,90	M2 útiles
Exceso de Incremento Computable, en m2tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna	273,00	M2 útiles
Edificabilidad Computable a efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder	1.729,90	M2 útiles

Calculo del Suelo Dotacional a ceder		
Suelo Dotacional Existente	333.886,83	M2 suelo neto
Edificabilidad total existente	1.004.119,80	M2 útiles
Indice de Suelo Dotacional existente (ISD)	0,332517	M2 suelo neto / M2 útiles
Edificabilidad total existente más nueva edificabilidad con el PRI	1.005.849,70	M2 utiles
Suelo Dotacional Total necesario después del PRI	334.462,12	M2 suelo neto
Total Suelo Dotacional a ceder (S)	575,29	M2 suelo neto

Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI		
Suelo Dotacional ponderado cedido	109,70	M2 suelo neto
Superficie Dotacional a ceder (S) para monetarización	465,59	
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)	1.765,90	Euros / M2 suelo neto
Coeficiente J = H / C	2,0288	M2 útiles / M2 construidos
Valor Económico Sustitutivo de la cesión en el PRI	405.260,86	Euros

Así mismo, también se cuantifica el valor de la sustitución económica de la cesión del % del techo lucrativo del art. 82 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, que en su apartado 1.b.), regula:

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

Para el cálculo del Valor de la Sustitución Económica de la cesión del techo lucrativo del Art. 82 de la TRLOTUP - 2021, multiplicaremos el Valor Unitario de Repercusión de suelo (euros / m2 útil) obtenido según certificación catastral o los criterios del Informe de Viabilidad y Sostenibilidad

Económica (IVSE) de la M.P. n.º 01 por el incremento en superficie de habitaciones más los vestíbulos (D+F) (m2 útil), con lo que obtendremos el incremento del valor económico del techo lucrativo debido a la aplicación del PRI y lo multiplicaremos por el 10% que regula el art. 82.1.b) de la TRLOTUP, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Valor de la Sustitución Económica de la Cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021		
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. n.º 1	1.417,57	Euros / M2 útil
Edificabilidad Computable a efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder (Incremento en superficie de habitaciones + vestíbulos)	1.729,90	M2 útil
Incremento del valor económico del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	2.452.259,31	Euros
% del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	10%	
Valor Sustitución Económica Cesión del % techo lucrativo art. 82 de la TRLOTUP 2021	245.225,93	Euros

Resultando un total valor económico sustitutivo de:

VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO		
Valor economico sustitutivo de la cesion en el PRI	405.260,86	Euros
Valor de la Sustitucion Economica de la Cesion del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	245.225,93	Euros
TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO	650.486,79	Euros

RESUMEN DE CESIONES

<u>EN SUELO DOTACIONAL</u>	
En parcela nº 21 :	
Cesión de 207,90 m2 de vuelo en la totalidad de franja de 2 m de retranqueo.	
Cesión de 11,50 m2 de subsuelo de franja de 2 m de retranqueo.	
<u>EN METÁLICO</u>	
CESIÓN PARA MANTENER EL EQUILIBRIO DOTACIONAL:	405.260,86 €.
CESIÓN DEL 10% DE TECHO LUCRATIVO:	245.225,93 €.

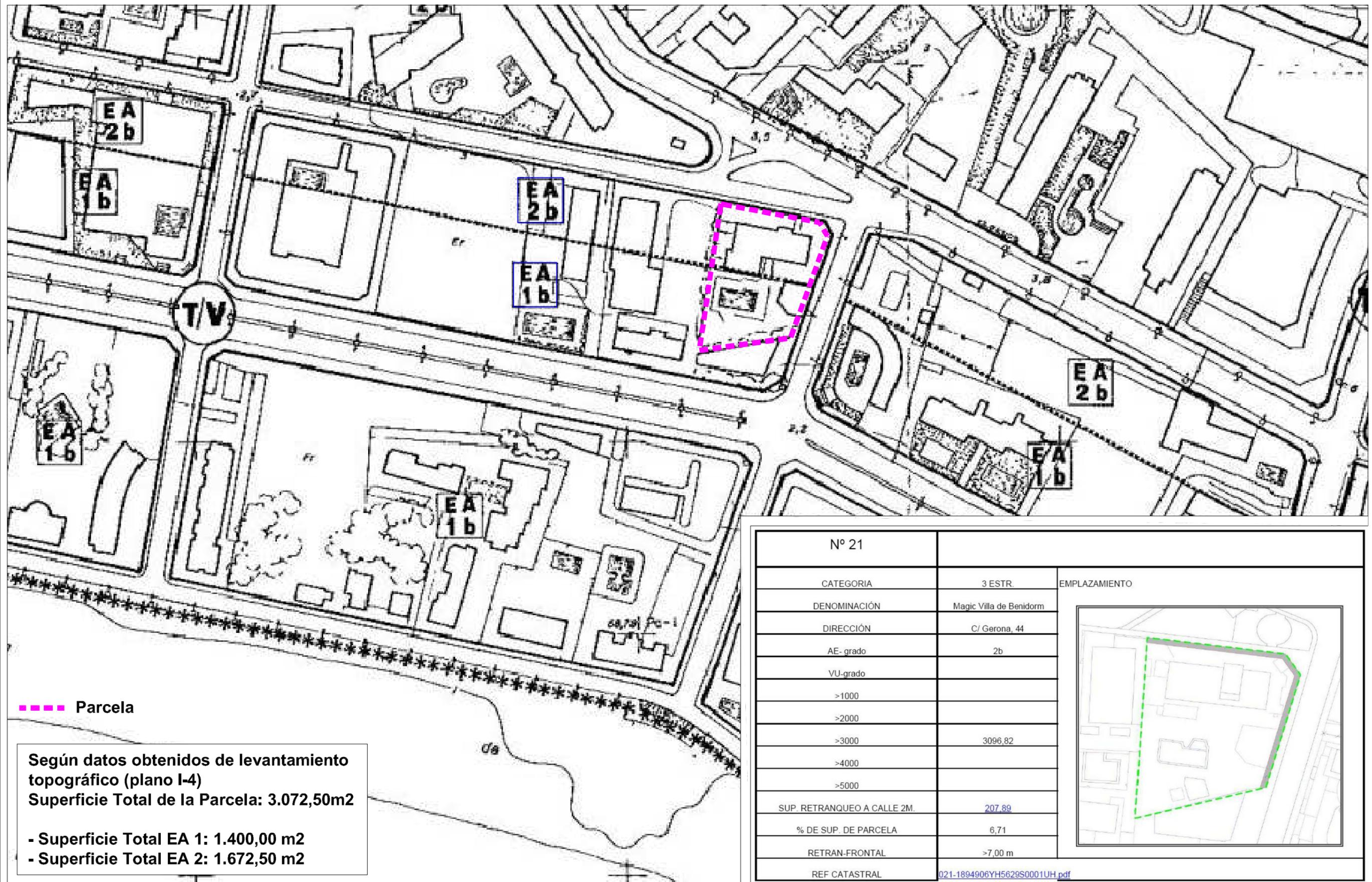
A.2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. (EN DOCUMENTO ANEXO)

A.3. PLANOS DE ESTADO ACTUAL Y DE AFECCIONES DEL TERRITORIO

I. PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I.1 Situación.
- I.2 Planeamiento vigente. Delimitación.
- I.3 Planos de afecciones:
 - Planos 848 PATRICOVA:
 - envolvente de riesgo de inundación
 - zonificación peligrosidad de inundación
 - zonificación riesgo de inundación

 - Planos PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS EN LA COMARCA DE LA MARINA BAJA (ALICANTE):
 - envolvente de calados máximos para un periodo de retorno de T=500 años (evento 3-1-226)
- I.4 Plano topográfico del Hotel Existente.
- I.5 Reportaje Fotográfico
- I.6 Inventario de edificaciones existentes:
Planos de estado actual de las edificaciones
 - I.6.1 Situación y Emplazamiento E: s/e
 - I.6.2 Planta de Conjunto y Retranqueos: Demoliciones E: 1/250
 - I.6.3 Sección del Edificio E: s/e
 - I.6.4 Planta Baja de Conjunto E: 1/250
 - I.6.5 Planta Semisótano E: 1/125
 - I.6.6 Planta Baja E: 1/125
 - I.6.7 Planta Habitaciones 1 a 6 E: 1/125
 - I.6.8 Planta de Cubierta E: 1/125



Parcela

Según datos obtenidos de levantamiento topográfico (plano I-4)
Superficie Total de la Parcela: 3.072,50m²

- Superficie Total EA 1: 1.400,00 m²
- Superficie Total EA 2: 1.672,50 m²

Nº 21		
CATEGORIA	3 ESTR.	EMPLAZAMIENTO
DENOMINACIÓN	Magic Villa de Benidorm	
DIRECCIÓN	C/ Gerona, 44	
AE-grado	2b	
VU-grado		
>1000		
>2000		
>3000	3096,82	
>4000		
>5000		
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	207,89	
% DE SUP. DE PARCELA	6,71	
RETRAN-FRONTAL	>7,00 m	
REF CATASTRAL	021-1894906YH5629S0001UH.pdf	



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y SILVIA Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P.
Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4º SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO: PLANEAMIENTO VIGENTE. DELIMITACIÓN

FECHA: MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: 1.2

ESCALA: S/E

I.3 PLANOS DE AFECCIONES

PLANOS 848 PATRICOVA:

- Envoltente de riesgo de inundación
- Zonificación peligrosidad de inundación
- Zonificación riesgo de inundación

PLANO PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS EN LA COMARCA DE LA MARINA BAJA (ALICANTE) DE AFECCIONES

- Envoltente de calados máximos para un periodo de retorno de T=500 años (evento 3-1-226)

El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido



CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Telefono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA

SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Telefono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto:
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto:
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor:
HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANO: PLANO DE AFECCIONES

FECHA: MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **1.3**

ESCALA: S/E

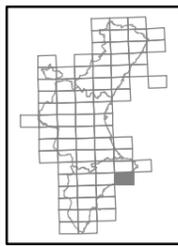


PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

<p>Límites administrativos</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬ Límite municipal ▬ Límite de provincia <p>Comunicaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬ Autopista/Autovia ▬ Red Básica ▬ Red Local ▬ Red Municipal ▬ Red de caminos ▬ Ferrocarriles ▬ AVE 	<p>Construcciones</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Edificaciones <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> ▬ Cauces ▭ Masas de agua <p>Clasificación del suelo</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Suelo Urbano ▨ Suelo Urbanizable — Curvas de nivel 20m 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Envolvente de peligrosidad por inundación
--	---	---



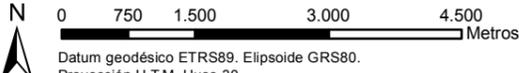
MTN Hoja 1/50.000 Nº **848**

AÑO **2015**

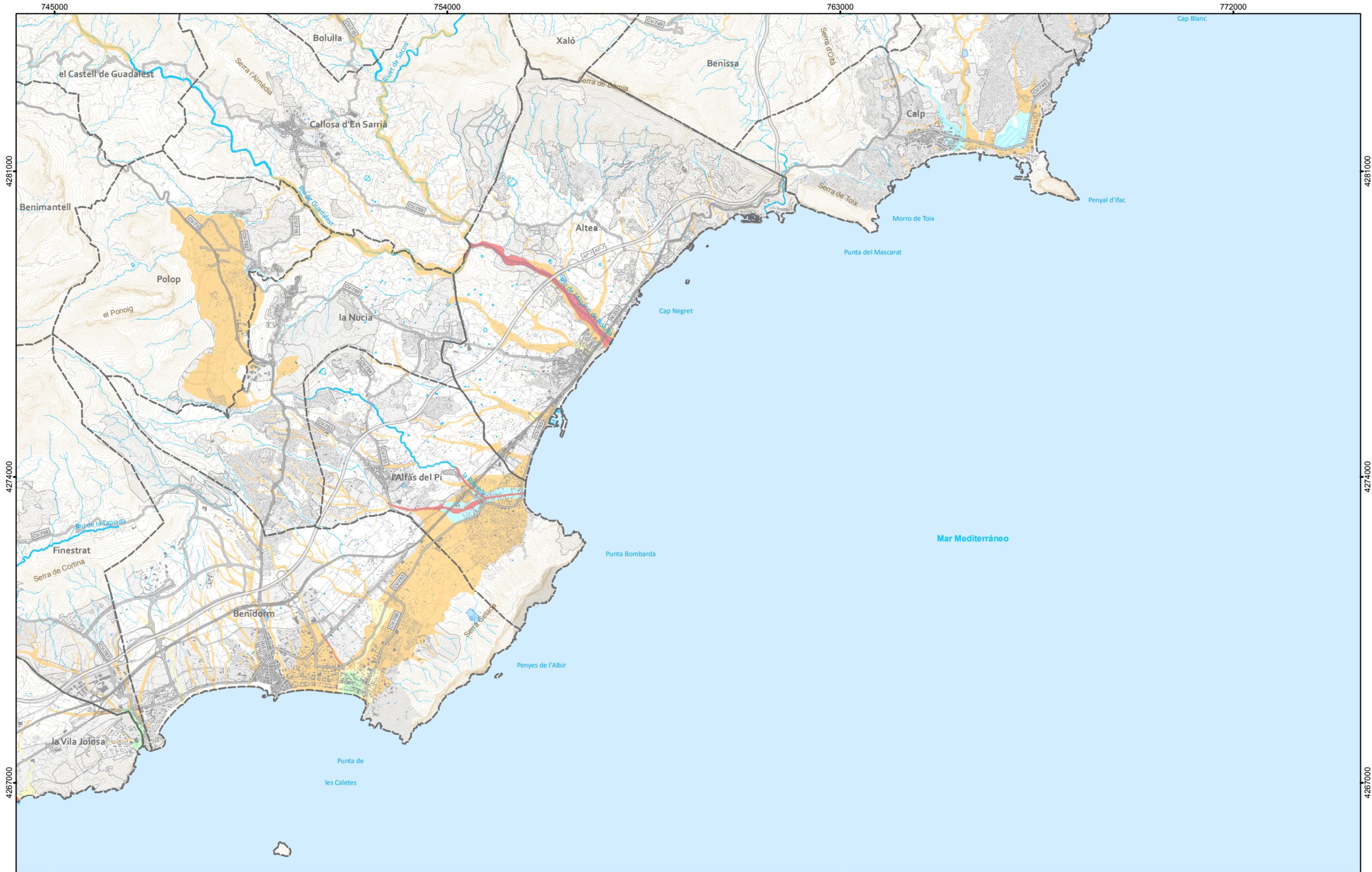
ESCALA: **1:80.000**

PLANO DE INFORMACIÓN

ENVOLVENTE DE PELIGROSIDAD POR INUNDACIÓN



Datum geodésico ETRS89. Elipsoide GRS80.
 Proyección U.T.M. Huso 30



PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA



- Límites administrativos**
- Límite municipal
 - Límite de provincia
- Comunicaciones**
- Autopista/Autovía
 - Red Básica
 - Red Local
 - Red Municipal
 - Red de caminos
 - Ferrocarriles
 - AVE

- Construcciones**
- Edificaciones
- Hidrografía**
- Cauces
 - Masas de agua
- Clasificación del suelo**
- Suelo Urbano
 - Suelo Urbanizable
 - Curvas de nivel 20m

- Peligrosidad de Inundación**
- Nivel 1: Frecuencia alta (25 años) y calado alto (>0.8 m)
 - Nivel 2: Frecuencia media (100 años) y calado alto (>0.8 m)
 - Nivel 3: Frecuencia alta (25 años) y calado bajo (<0.8 m)
 - Nivel 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (<0.8 m)
 - Nivel 5: Frecuencia baja (500 años) y calado alto (>0.8 m)
 - Nivel 6: Frecuencia baja (500 años) y calado bajo (<0.8 m)
 - Peligrosidad Geomorfológica



MTN Hoja 1/50.000 Nº **848**

AÑO **2015**

ESCALA: **1:80.000**

PLANO DE ORDENACIÓN

ZONIFICACIÓN PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN

0 750 1.500 3.000 4.500 Metros

Datum geodésico ETRS89. Elipsoide GRS80. Proyección U.T.M. Huso 30



<p>PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA</p>	<p>Límites administrativos</p> <ul style="list-style-type: none"> — Límite municipal — Límite de provincia <p>Comunicaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> — Autopista/Autovía — Red Básica — Red Local — Red Municipal — Red de caminos — Ferrocarriles — AVE 	<p>Construcciones</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Edificaciones <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> — Cauces — Masas de agua <p>Clasificación del suelo</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Suelo Urbano ■ Suelo Urbanizable — Curvas de nivel 20m 	<p>Riesgo de Inundación (Daños/Superficie)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Muy Alto ■ Alto ■ Medio ■ Bajo ■ Muy Bajo 		<p>MTN Hoja 1/50.000 N° 848</p> <p>AÑO 2015</p>	<p>PLANO DE ORDENACIÓN</p> <p>ZONIFICACIÓN RIESGO DE INUNDACIÓN</p>	<p>ESCALA: 1:80.000</p> <p>0 750 1.500 3.000 4.500 Metros</p> <p>Datum geodésico ETRS89. Elipsoide GRS80. Proyección U.T.M. Huso 30</p>
---	--	---	---	--	---	---	--



Nota: No se considera la lluvia propia dentro del ámbito del modelo

Topología del modelo hidráulico

- Área del modelo

Envolvente de calados máximos

- < 10 cm
- 10 - 20 cm
- 20 - 40 cm
- 40 - 80 cm
- 80 - 120 cm
- 120 - 180 cm
- > 180 cm

Calado medio en el perímetro de las edificaciones

- < 10 cm
- 10 - 20 cm
- 20 - 40 cm
- 40 - 80 cm
- 80 - 120 cm
- 120 - 180 cm
- > 180 cm

SUPERFICIE DE CESIÓN DE VUELO SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO
Puntos significativos

nº	X	Y
1	751,868.30	4,269,316.64
2	751,864.63	4,269,317.13
3	751,860.32	4,269,317.61
4	751,858.01	4,269,317.89
5	751,857.89	4,269,315.88
6	751,860.09	4,269,315.62
7	751,867.39	4,269,315.15
8	751,868.04	4,269,314.65
9	751,878.63	4,269,313.37
10	751,879.87	4,269,313.20
11	751,893.49	4,269,311.56
12	751,897.72	4,269,310.97
13	751,906.10	4,269,309.93
14	751,910.63	4,269,303.11
15	751,910.33	4,269,302.06
16	751,909.48	4,269,299.04
17	751,907.20	4,269,290.79
18	751,906.57	4,269,288.19
19	751,907.71	4,269,281.79
20	751,903.35	4,269,276.96
21	751,901.34	4,269,269.81
22	751,900.67	4,269,267.47
23	751,900.53	4,269,266.79
24	751,899.74	4,269,264.14
25	751,899.12	4,269,261.77
26	751,898.48	4,269,259.40
27	751,900.52	4,269,259.28
28	751,901.06	4,269,261.26
29	751,901.67	4,269,263.61
30	751,902.47	4,269,266.30
31	751,902.62	4,269,266.99
32	751,903.27	4,269,269.27
33	751,905.28	4,269,276.41
34	751,906.64	4,269,281.25
35	751,908.50	4,269,287.96
36	751,909.13	4,269,290.26
37	751,911.41	4,269,298.51
38	751,912.25	4,269,301.51
39	751,912.80	4,269,303.41
40	751,907.60	4,269,311.80
41	751,897.97	4,269,312.96
42	751,893.74	4,269,313.54
43	751,880.12	4,269,315.19
44	751,878.88	4,269,315.55

ETRS-89 HUSO 30 COORDENADAS UTM

nº	X	Y
29	751,901.67	4,269,263.61
46	751,902.03	4,269,264.81
47	751,899.98	4,269,264.94
24	751,899.74	4,269,264.14
25	751,899.12	4,269,261.77
26	751,898.48	4,269,259.40
27	751,900.52	4,269,259.28
28	751,901.06	4,269,261.26

ETRS-89 HUSO 30 COORDENADAS UTM

SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUBSUELO
Puntos significativos

nº	X	Y
29	751,901.67	4,269,263.61
46	751,902.03	4,269,264.81
47	751,899.98	4,269,264.94
24	751,899.74	4,269,264.14
25	751,899.12	4,269,261.77
26	751,898.48	4,269,259.40
27	751,900.52	4,269,259.28
28	751,901.06	4,269,261.26

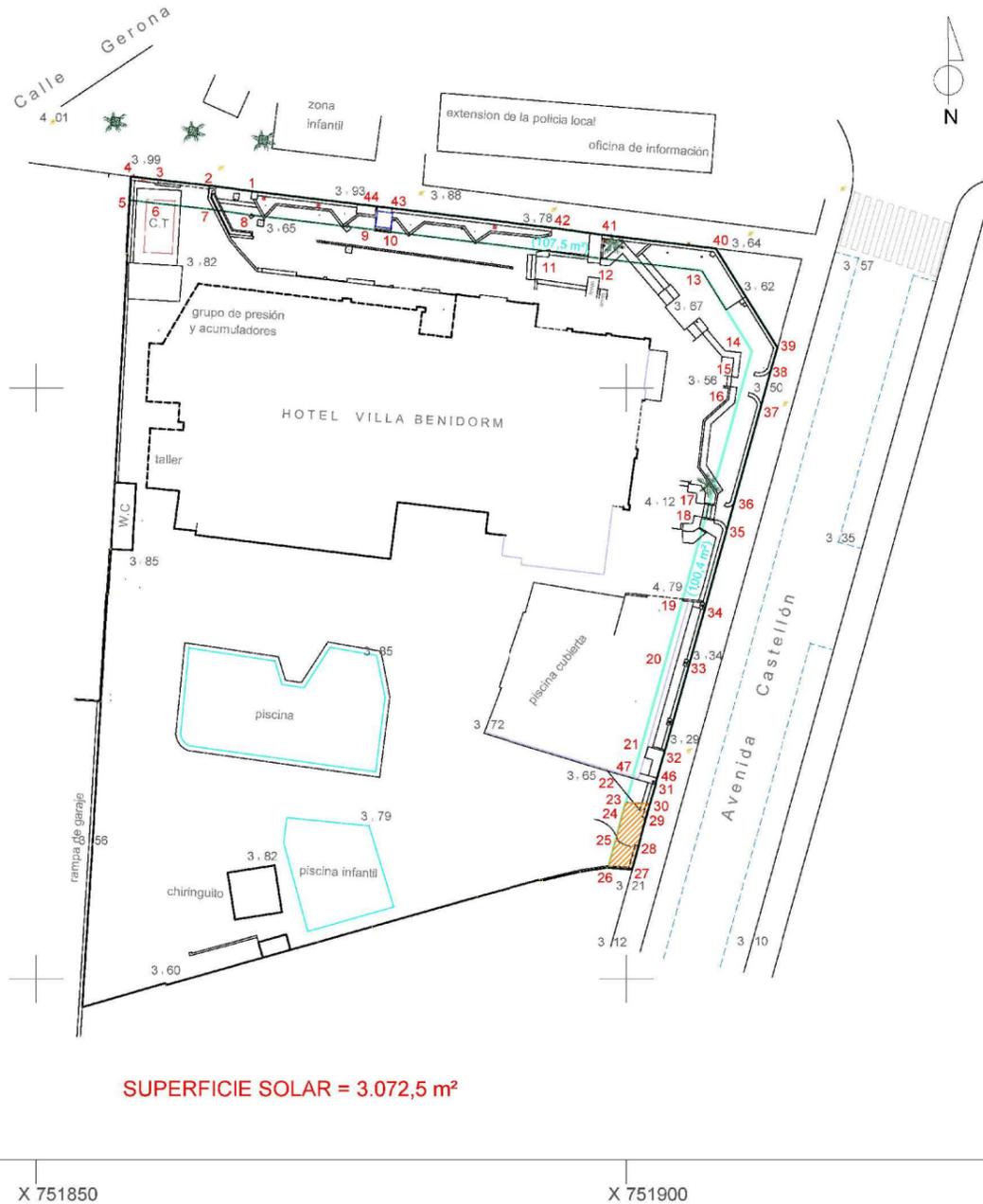
ETRS-89 HUSO 30 COORDENADAS UTM

SUPERFICIE DE CESIÓN VUELO ——— 207,9 m²
SUPERFICIE DE CESIÓN SUELO ——— 11,5 m²
SUPERFICIE DE CESIÓN SUBSUELO ——— 11,5 m²

LEYENDA

- muro de obra
- ☒ armario eléctrico (cgp).
- ⊕ poste de Teléfono
- ⊙ farola
- * registro eléctrico
- .. apoyos metálicos de marquesina

Y 4269300
Y 4269250



SUPERFICIE SOLAR = 3.072,5 m²

Trabajo de:				
Plano georreferenciado de la franja de cesión de vuelo				
HOTEL VILLA BENIDORM		CALLE GERONA, 44		
BENIDORM (Alicante)				
Propietario:				
HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U.				
Ingeniero Técnico Topógrafo:	Nº Colegiado:	Escala:	Fecha:	Plano:
Isabel Vidal Bou	4763	1:500	A3RIL 2018	P.1.-

"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P
Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965884161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
Exp. MUNICIPAL nº:
Arquitectos:
Arquitecta:
SILVIA MIRANDA GÓMEZ
Arquitecta:
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)
HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4º SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante
Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANO: PLANO TOPOGRÁFICO DEL HOTEL EXISTENTE

FECHA: MARZO 2021
Revisión nº: 01/F2
PLANO Nº: **1.4**
ESCALA: S/E

COLEGIO OFICIAL DE INGENIERIA GEOMÁTICA Y TOPOGRÁFICA
VISADO : E1800705 Tra. : 201801103
Habilitación Profesional
13/ABR 2018
Coleg. 0004763 ISABEL VIDAL BOU
Visado por petición expresa de cliente, art. 13 Ley de Colegios Profesionales.
Servicio Certificado por AENOR en la Norma ISO 9001:2015

VISTAS GENERALES



DESDE CALLE CASTELLÓN HACIA EL NORTE

VISTAS FRANJA RETRANQUEO



A CALLE GERONA

ELEMENTOS EN ZONA DE RETRANQUEO



SALÓN ACRISTALADO EN CALLE CASTELLÓN (A DEMOLER)



DESDE CALLE GERONA HACIA EL OESTE



CALLE CASTELLÓN HACIA EL SUR



ESCALERAS, RAMPA DE ACCESO Y PLATAFORMAS DE TERRAZA EN RETRANQUEO A CALLE GERONA.



DESDE CALLE GERONA HACIA EL ESTE



ESQUINA CALLE GERONA Y CALLE CASTELLÓN



CUARTOS DE INSTALACIONES EN RETRANQUEO A PARCELA COLINDANTE (A DEMOLER)

"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P
 Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
 Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
 Calle Ramón Gualled 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
 Exp. MUNICIPAL nº:
 Arquitectos:
 Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ
 Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)
 HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4º SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante
 Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
PLANOS DE INFORMACIÓN PLANO: REPORTAJE FOTOGRÁFICO

FECHA: MARZO 2021
 Revisión nº: 01/F2
 PLANO Nº: **1.5**
 ESCALA: S/E

I.6 INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES:

PLANOS DE ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES

El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido



CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Telefono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMa

SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Galdud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Telefono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: 
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto: 
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor:
HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

PLANOS DE INFORMACIÓN

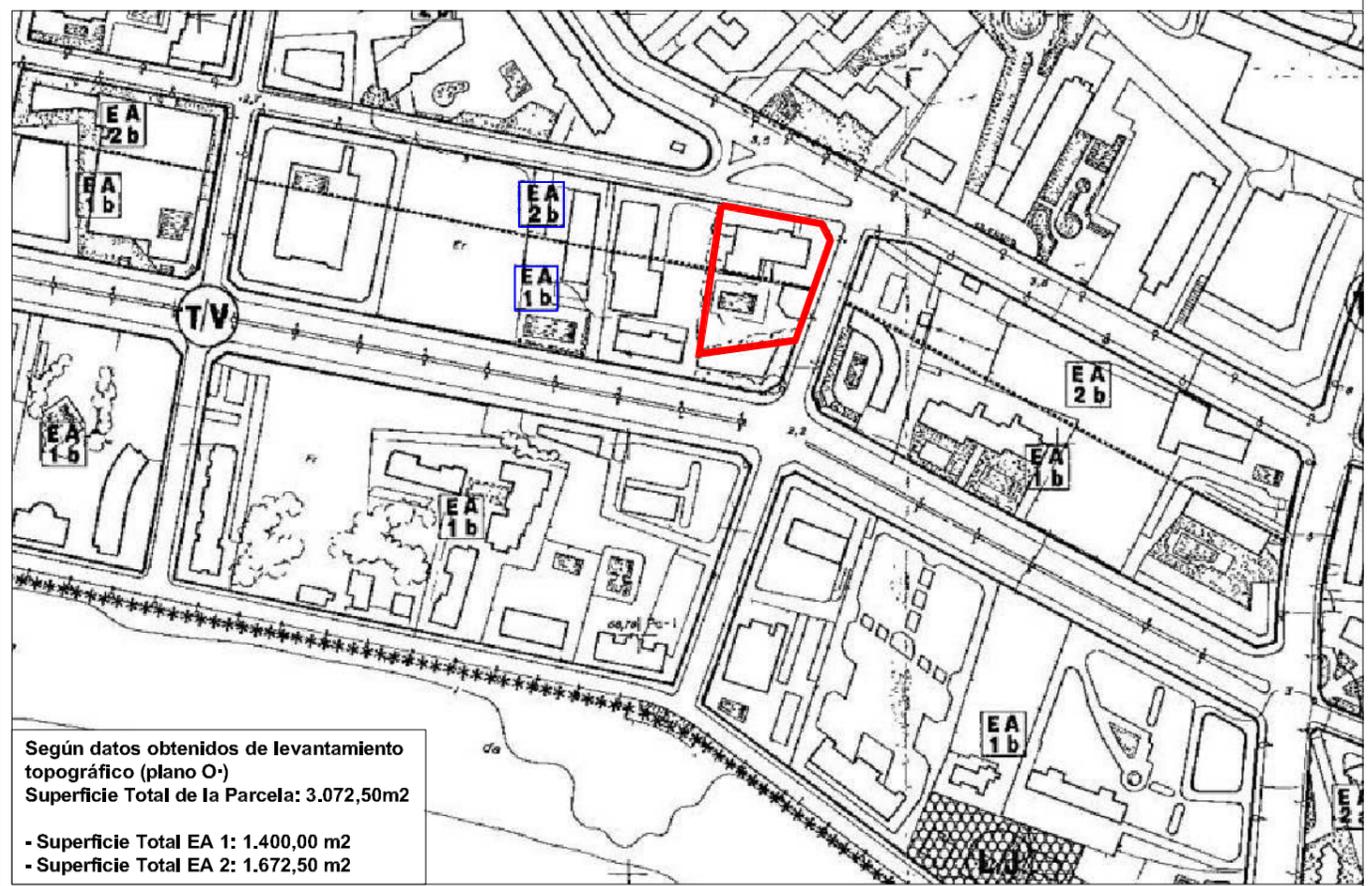
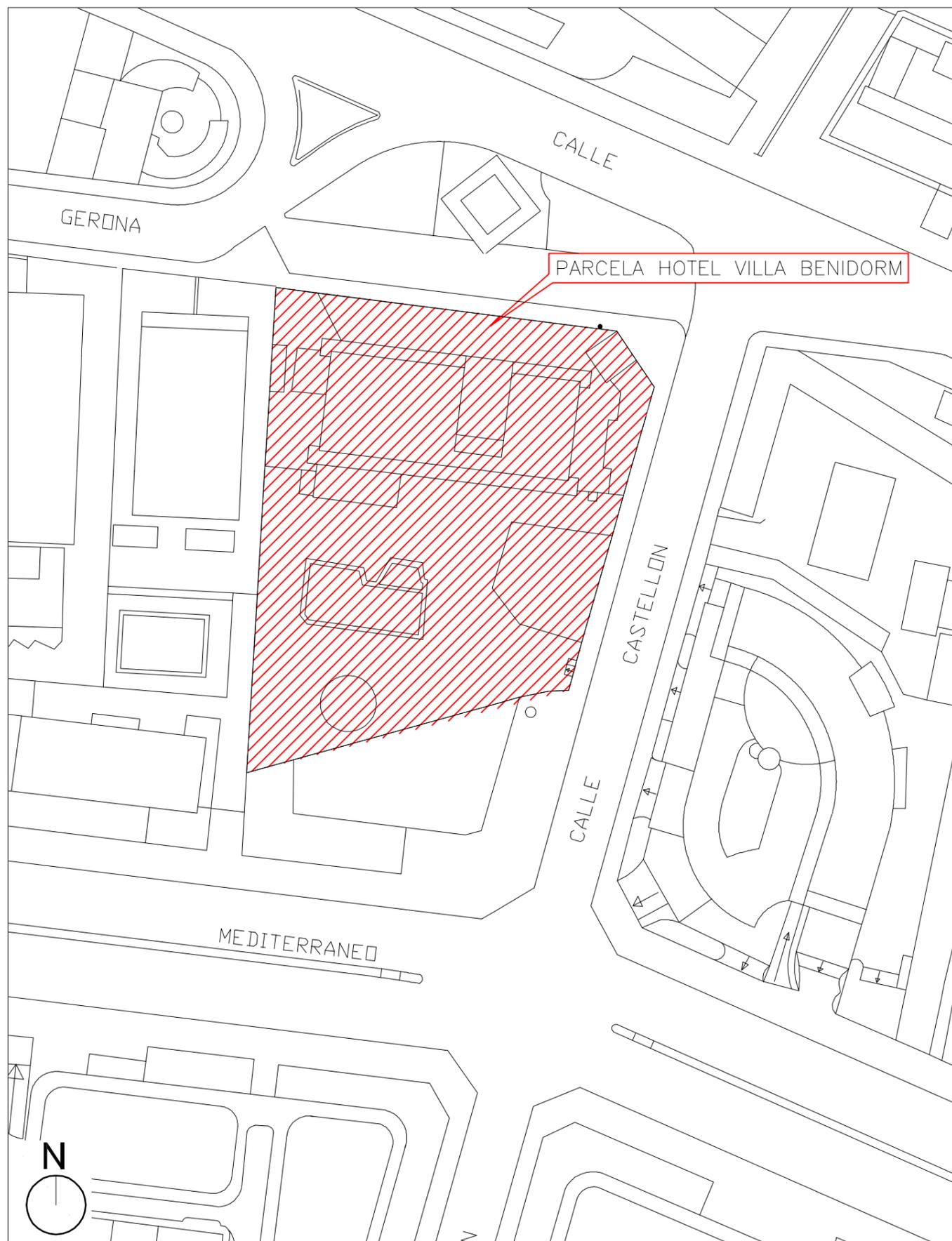
PLANO:

FECHA: MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

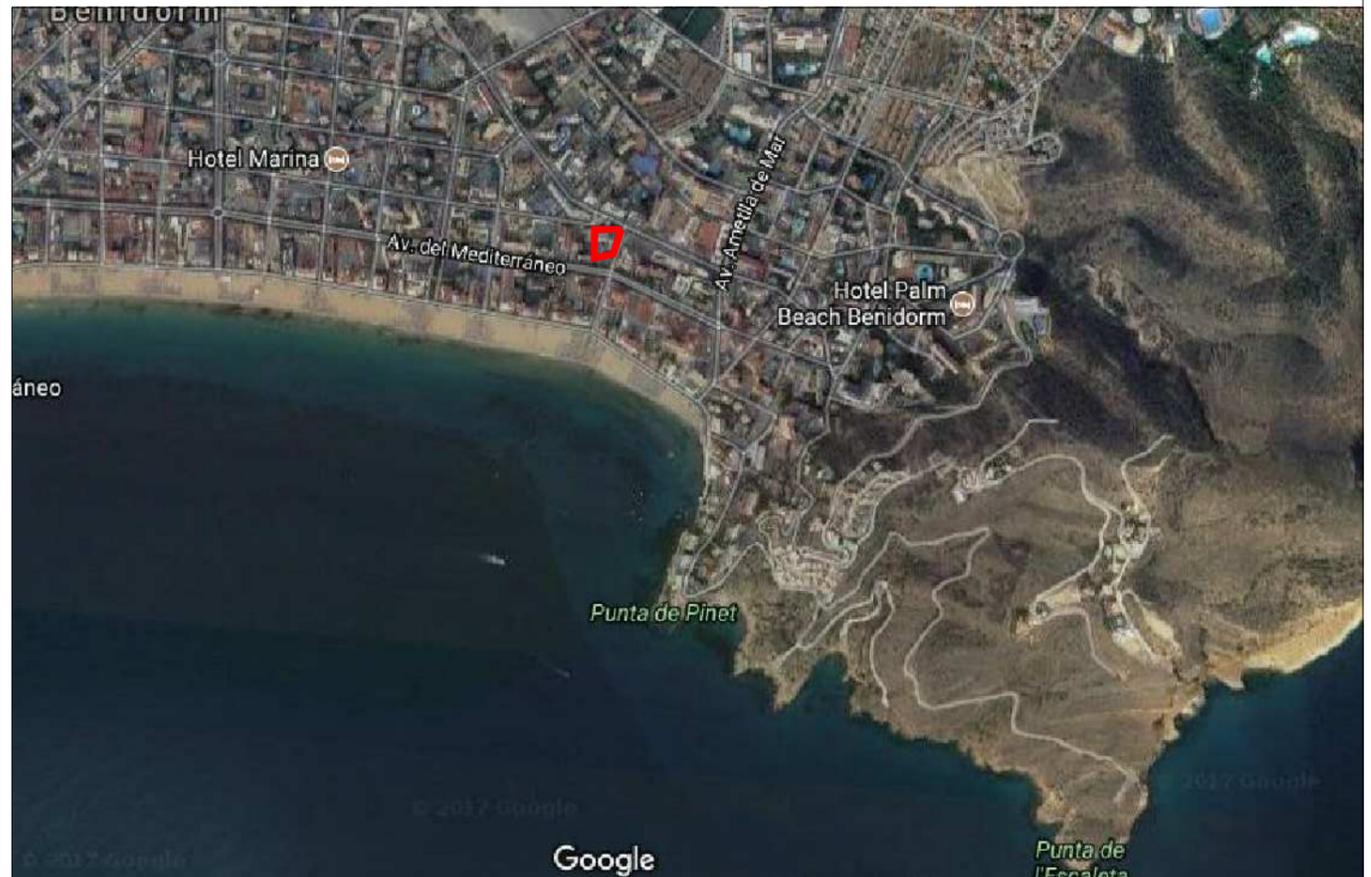
PLANO Nº: **I.6**

ESCALA: S/E



Según datos obtenidos de levantamiento topográfico (plano O)
 Superficie Total de la Parcela: 3.072,50m2

- Superficie Total EA 1: 1.400,00 m2
- Superficie Total EA 2: 1.672,50 m2



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

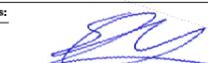
Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
 Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gualled 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
 Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: 
 SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto: 
 EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3ª, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

ESTADO ACTUAL **PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

FECHA: MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **1.6.1**

ESCALA: S/E

PLANTA DE CONJUNTO Y RETRANQUEOS: DEMOLICIONES



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y SILVIA Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P
 Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
 Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

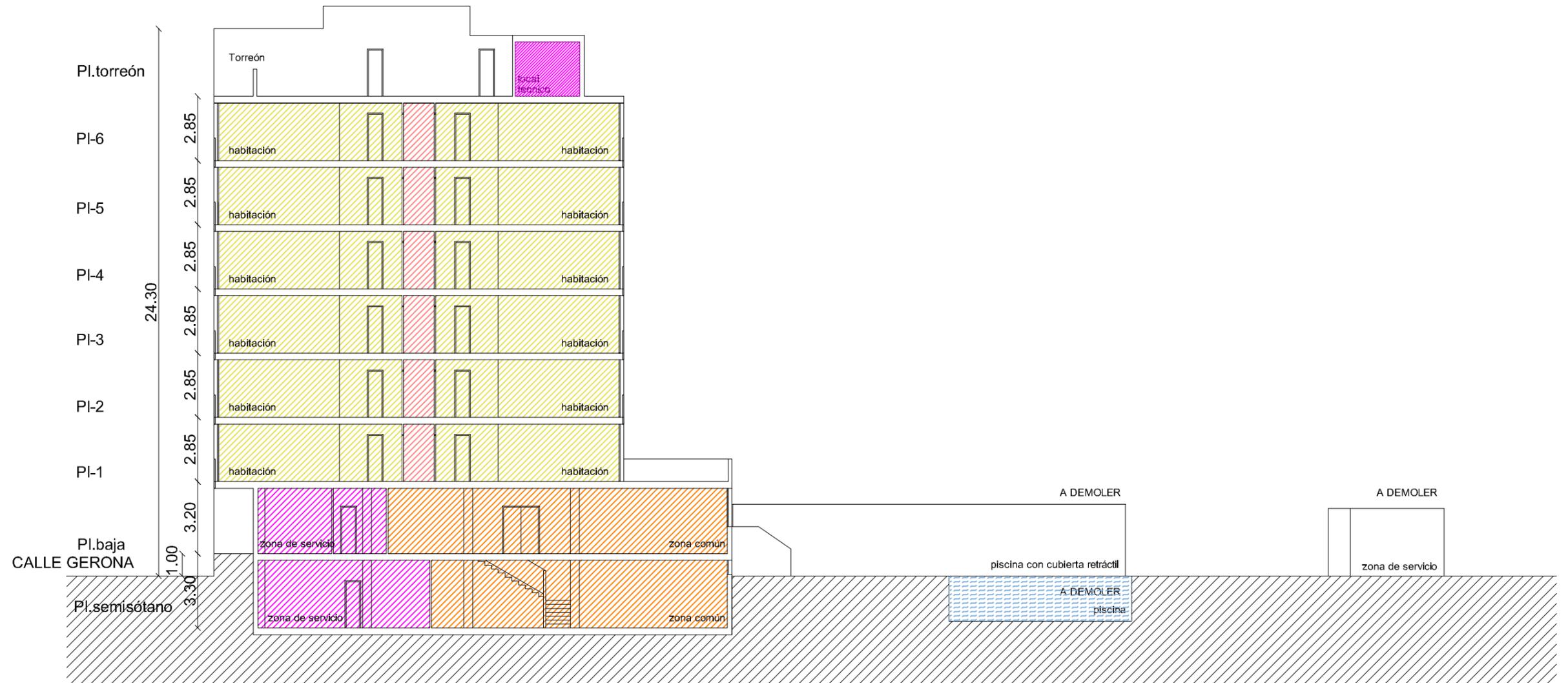
SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
 Calle Ramón Gualud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
 Exp. MUNICIPAL nº:
 Arquitectos:
 Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ
 Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)
HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante
 Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
ESTADO ACTUAL **PLANO: PLANTA DE CONJUNTO Y RETRANQUEOS: DEMOLICIONES**

FECHA: MARZO 2021
 Revisión nº: 01/F2
 PLANO Nº: **1.6.2**
 ESCALA: 1/250

SECCIÓN DEL EDIFICIO



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"



Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: tenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto:
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto:
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

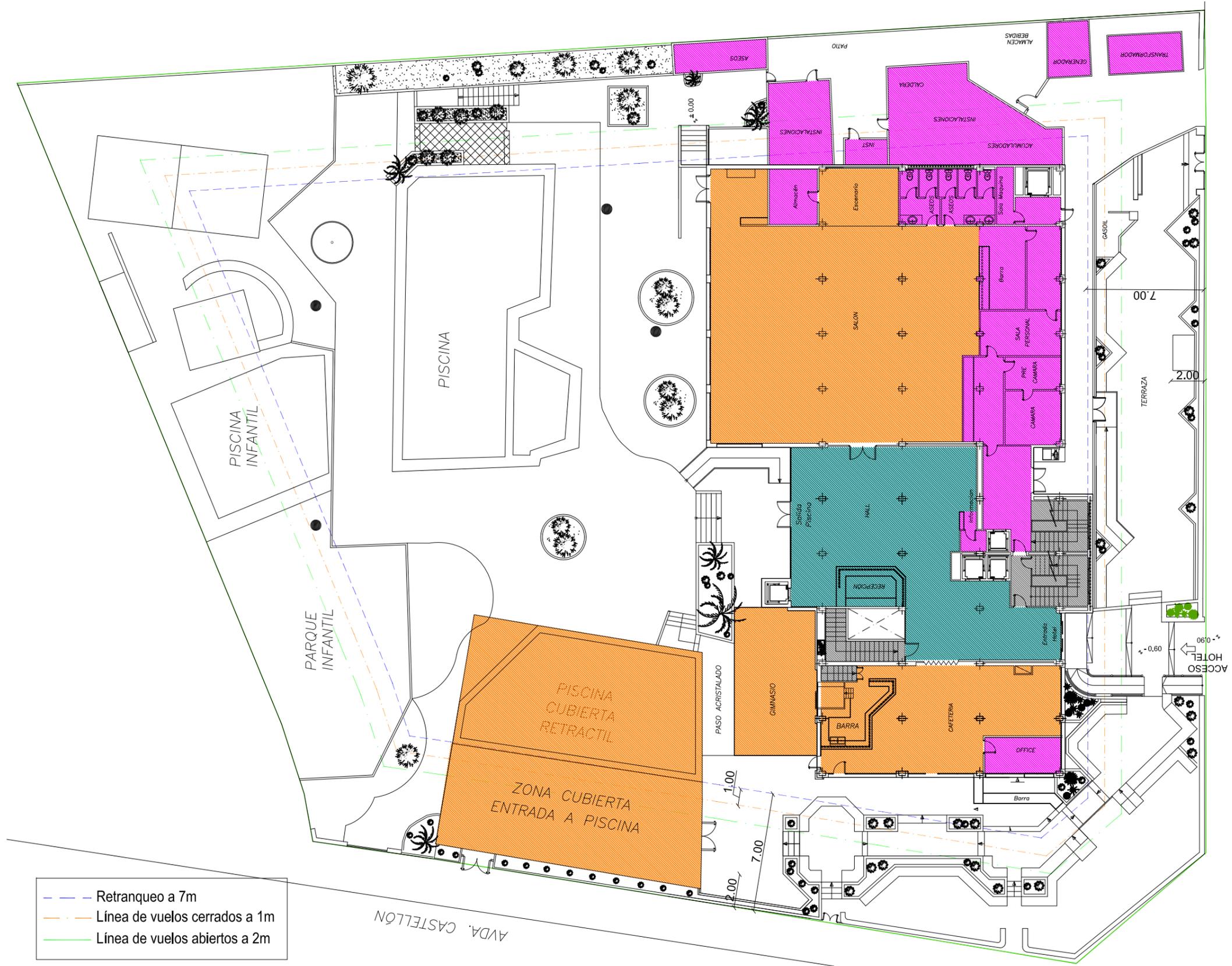
HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

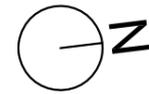
ESTADO ACTUAL PLANO: ESQUEMA DE SECCIÓN DEL EDIFICIO ACTUAL

FECHA:	MARZO 2021
Revisión nº:	01/F2
PLANO Nº:	1.6.3
ESCALA:	1/200

PLANTA BAJA DE CONJUNTO



- Retranqueo a 7m
- Línea de vuelos cerrados a 1m
- Línea de vuelos abiertos a 2m



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina b2, 03502 - Benidorm - Alicante España, Teléfono 965864161, E-mail: zenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB, Torreveja, Alicante, Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: 
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto: 
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Estado ACTUAL PLANO: PLANTA BAJA DE CONJUNTO

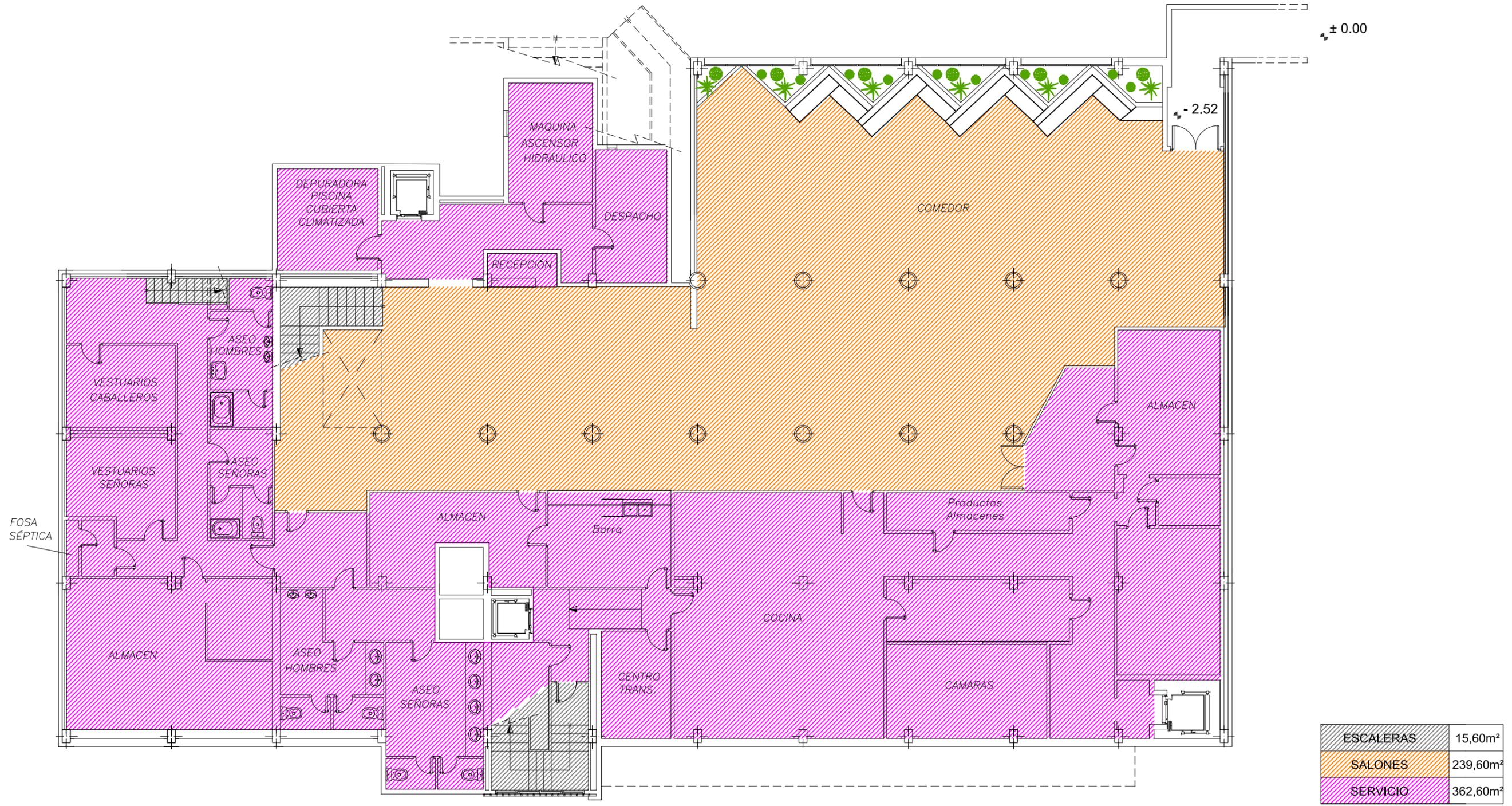
FECHA: MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **1.6.4**

ESCALA: 1/250

PLANTA SEMISÓTANO



ESCALERAS	15,60m ²
SALONES	239,60m ²
SERVICIO	362,60m ²



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina 1º, 03502 - Benidorm - Alicante España,
Teléfono: 965864161. E-mail: zenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB, Torreveja, Alicante,
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto:
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto:
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

ESTADO ACTUAL PLANO: PLANTA SEMISÓTANO

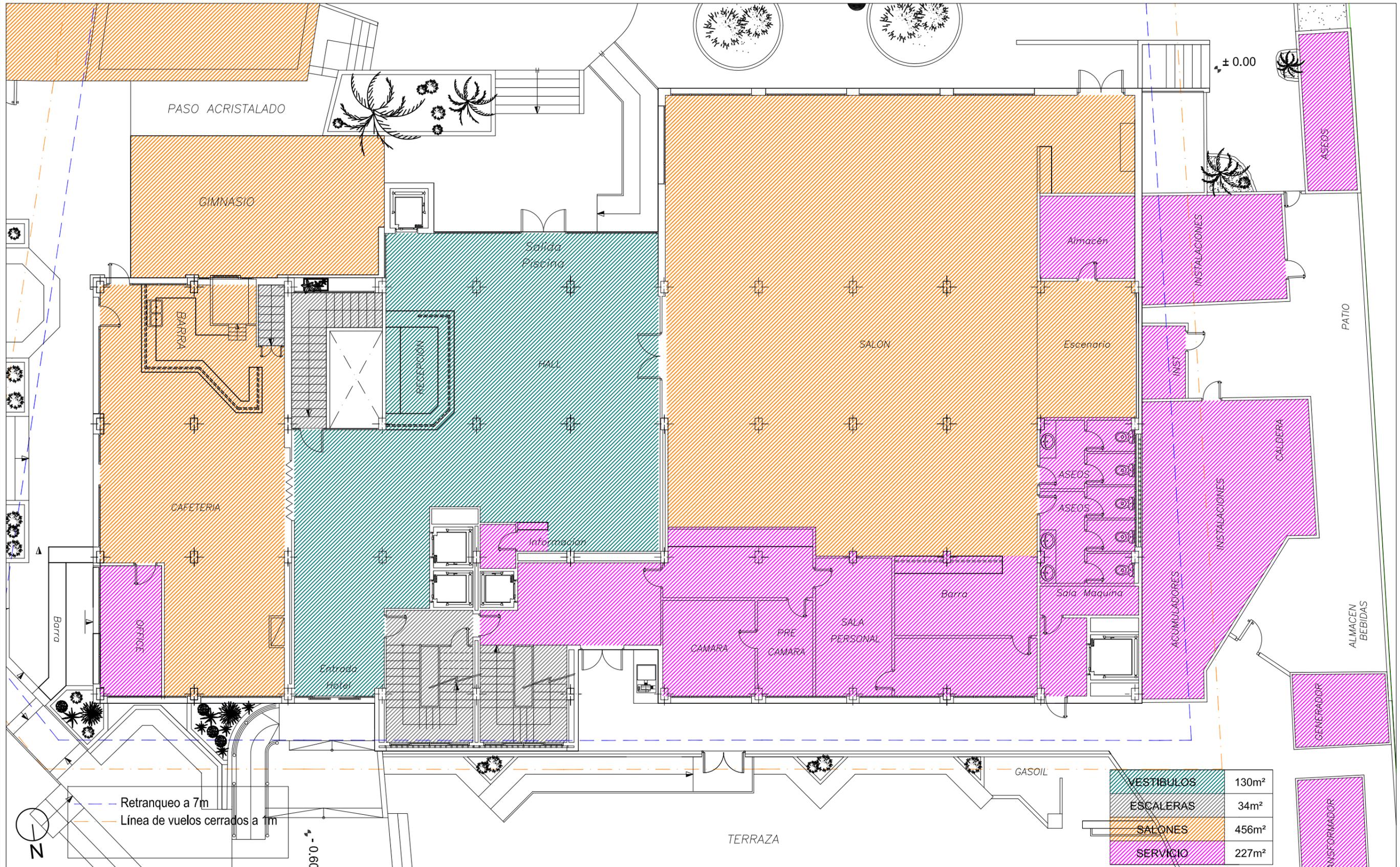
FECHA: MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **1.6.5**

ESCALA: 1/125

PLANTA BAJA



VESTIBULOS	130m ²
ESCALERAS	34m ²
SALONES	456m ²
SERVICIO	227m ²

"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P.
 Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina 1º, 03502 - Benidorm - Alicante España,
 Teléfono 965864161, E-mail: zenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
 Calle Ramón Gallud 37, 2ºB, Torreveja, Alicante,
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
 Exp. MUNICIPAL nº:
 Arquitectos:
 Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ
 Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)
HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante
 Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
 ESTADO ACTUAL PLANO: PLANTA BAJA

FECHA: MARZO 2021
 Revisión nº: 01/F2
 PLANO Nº: **1.6.6**
 ESCALA: 1/125

PLANTA HABITACIONES 1 A 6

ESTADO ACTUAL					
PLANTA	HABITACIÓN TIPO	Nº	Superficie útil habitación (m2)	Superficie útil terraza (m2)	Superficie útil TOTAL por planta (m2)
1 A 6	1C	2	29,50		59,00
	2C	16	25,25		404,00
	3C	2	29,85		59,70
					522,70

- Retranqueo a 7m
- Línea de vuelos cerrados a 1m
- Línea de vuelos abiertos a 2m

HABITACIONES	522,70m ²
PASILLOS	64m ²
ESCALERAS	27m ²
SERVICIO	8m ²

*Superficie total de cada planta



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P
 Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
 Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
 Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº:
 Exp. MUNICIPAL nº:
 Arquitectos:
 Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ
 Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

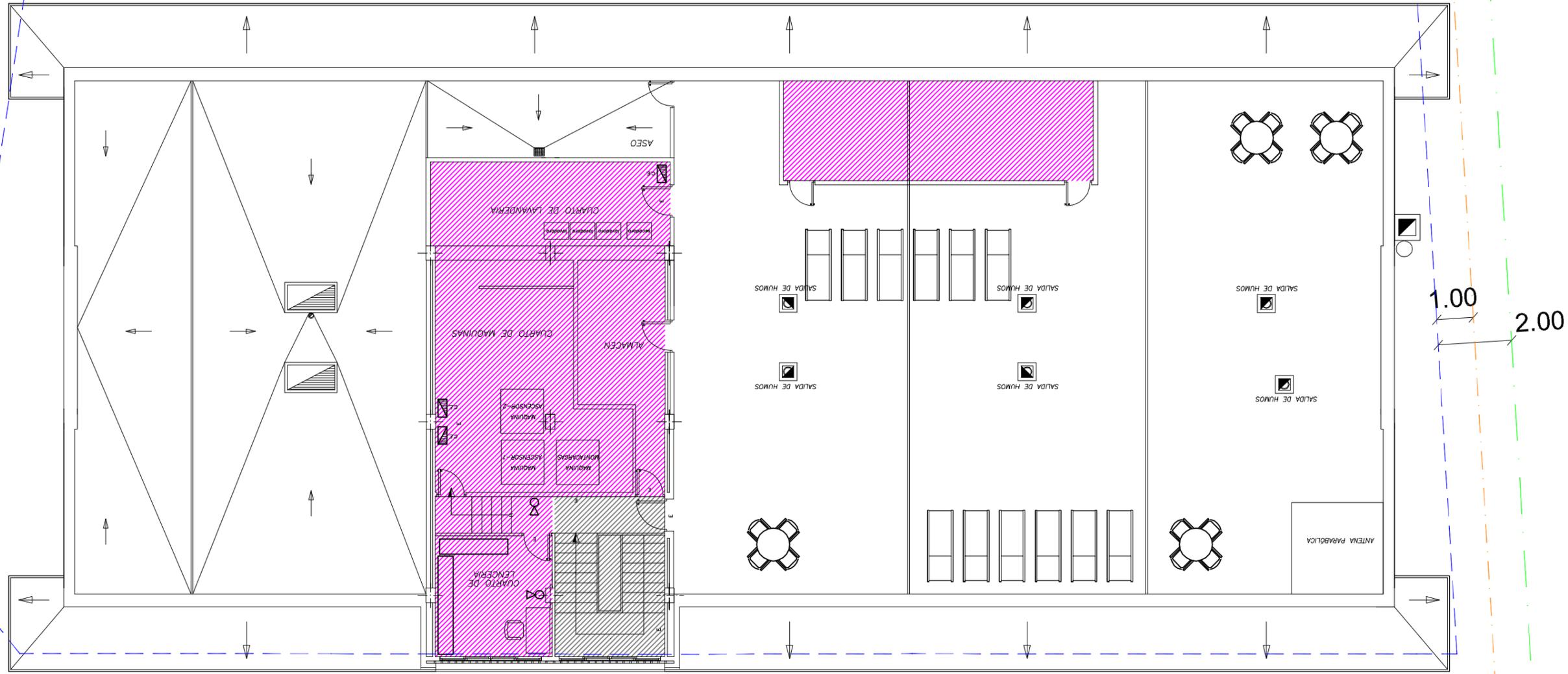
PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MOD. PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U - INCENTIVACIÓN HOTELERA
2ª ACTUALIZACIÓN MAYO 2016
HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3ª, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante
 Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
ESTADO ACTUAL PLANO: PLANTA HABITACIONES 1 A 6

FECHA: NOVIEMBRE 2017
 JULIO 2018
 Revisión nº: 02
 PLANO Nº: **1.6.7**
 ESCALA: 1/125

PLANTA DE CUBIERTA

- Retranqueo a 7m
- Línea de vuelos cerrados a 1m
- Línea de vuelos abiertos a 2m

ESCALERAS	13m ²
SERVICIO	99m ²



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Galdud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: *[Signature]*
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto: *[Signature]*
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

ESTADO ACTUAL PLANO: PLANTA DE CUBIERTA

FECHA: MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **1.6.8**

ESCALA: 1/125

B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

B.1. PLANOS DE ORDENACIÓN Y PLANO DE CONJUNTO REFUNDIDO.

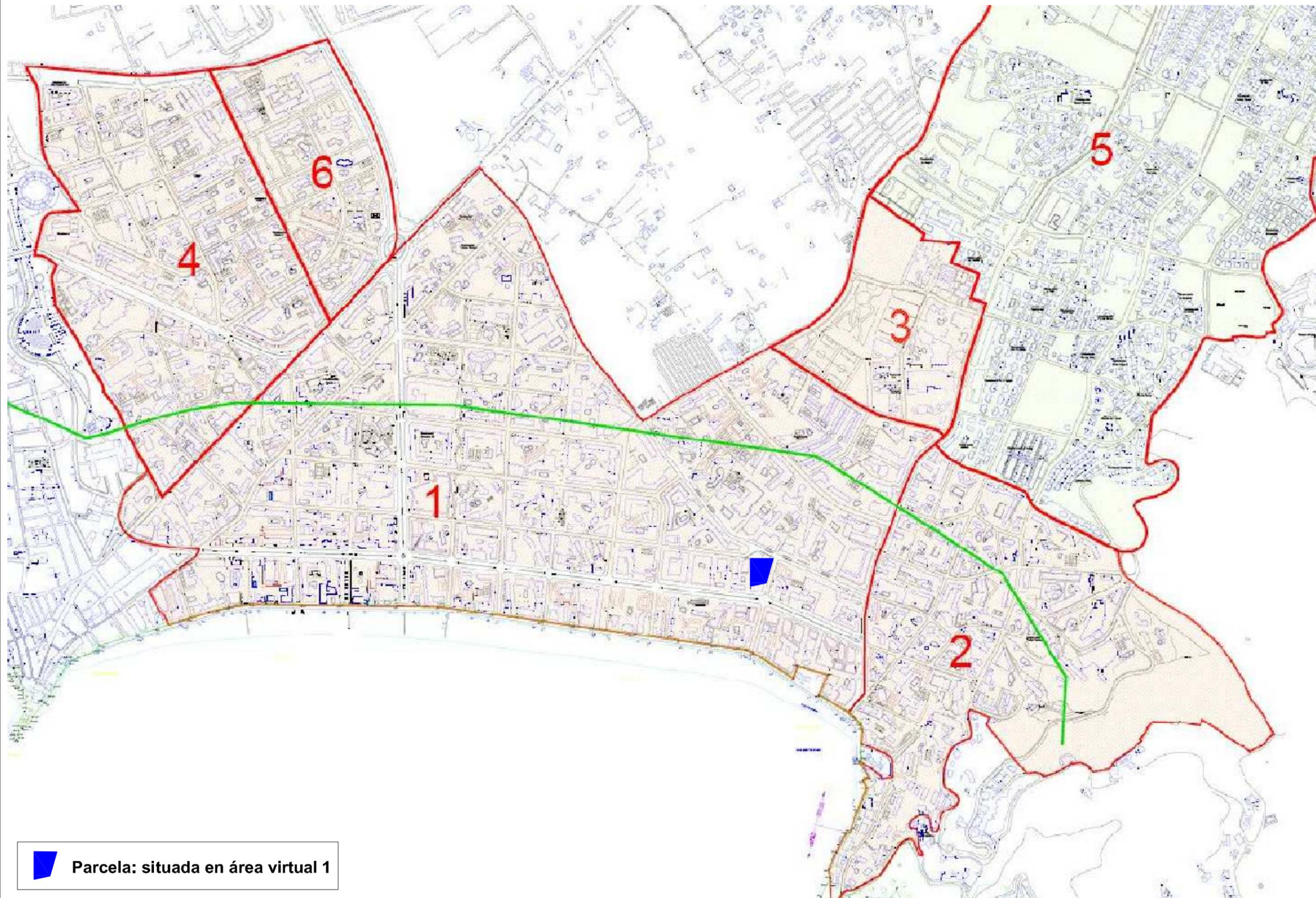
B.2. NORMAS URBANÍSTICAS.

B.3. EDIFICACIÓN EXISTENTE: ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL GRADO DE PROTECCIÓN, DEL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN O DE SU SITUACIÓN TRANSITORIA.

B.1. PLANOS DE ORDENACIÓN Y PLANO DE CONJUNTO REFUNDIDO.

O. PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O.1. Delimitación del área virtual o ámbito de análisis.
- O.2. Delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior.
Justificación del equilibrio dotacional.
- O.3. Cesiones para el mantenimiento del equilibrio dotacional.



Parcela: situada en área virtual 1

"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"



CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com



SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB, Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto:
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto:
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor:
HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

PLANOS DE ORDENACIÓN

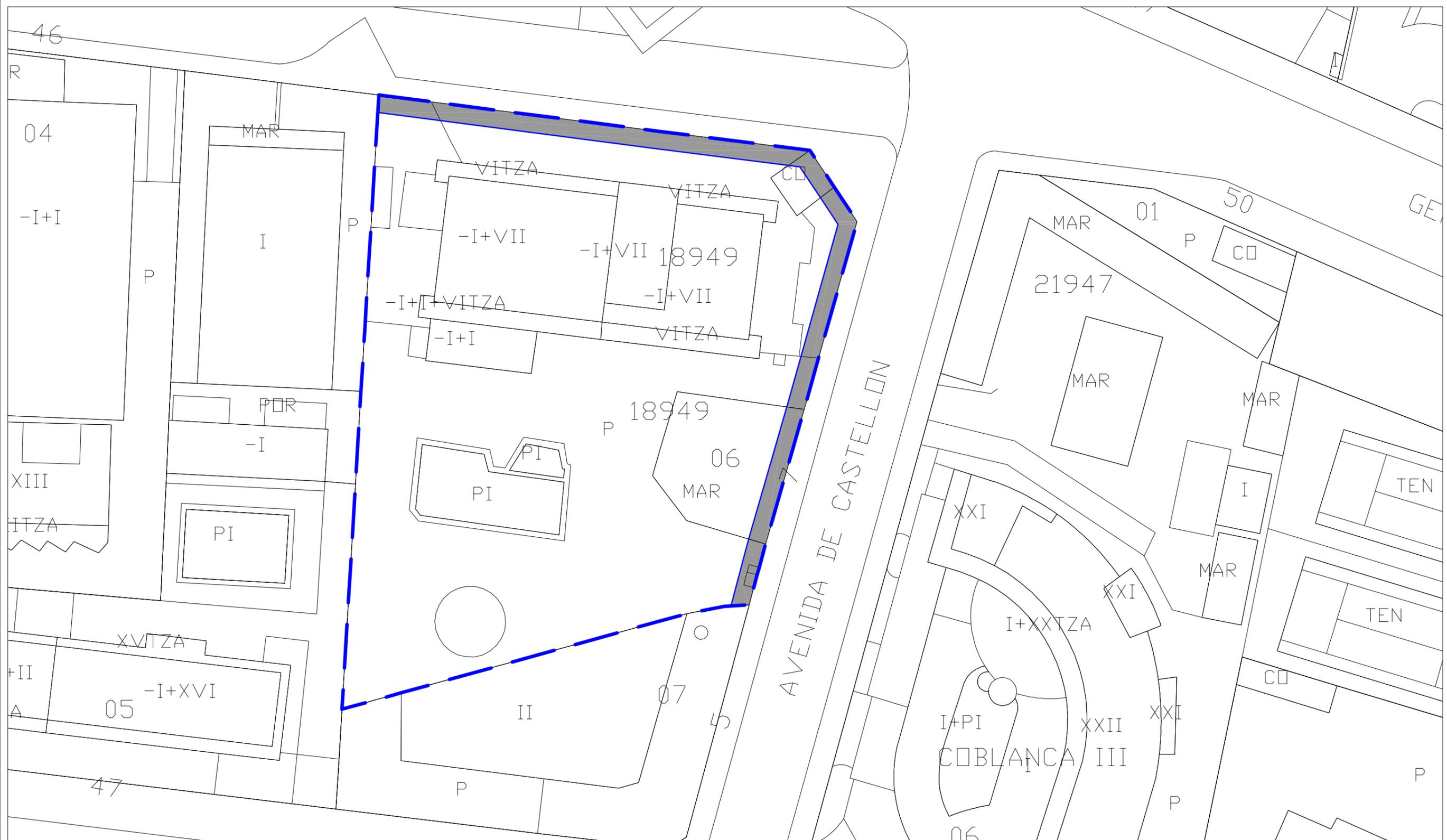
PLANO: DELIMITACIÓN DEL ÁREA VIRTUAL O ÁMBITO DE ANÁLISIS

FECHA: MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **0.1**

ESCALA: S/E



TOTAL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD 1.729,90 m2su
 ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL (ISD) DE ÁMBITO VIRTUAL 1 = 0,332517

PARA MANTENER EL EQUILIBRIO DOTACIONAL LA SUPERFICIE DE CESIÓN SERÁ DE 575,22 m2sd

--- ÁMBITO DEL PRI

FRANJA DE 2m DE RETRANQUEO A CALLE

"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y SILVIA Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

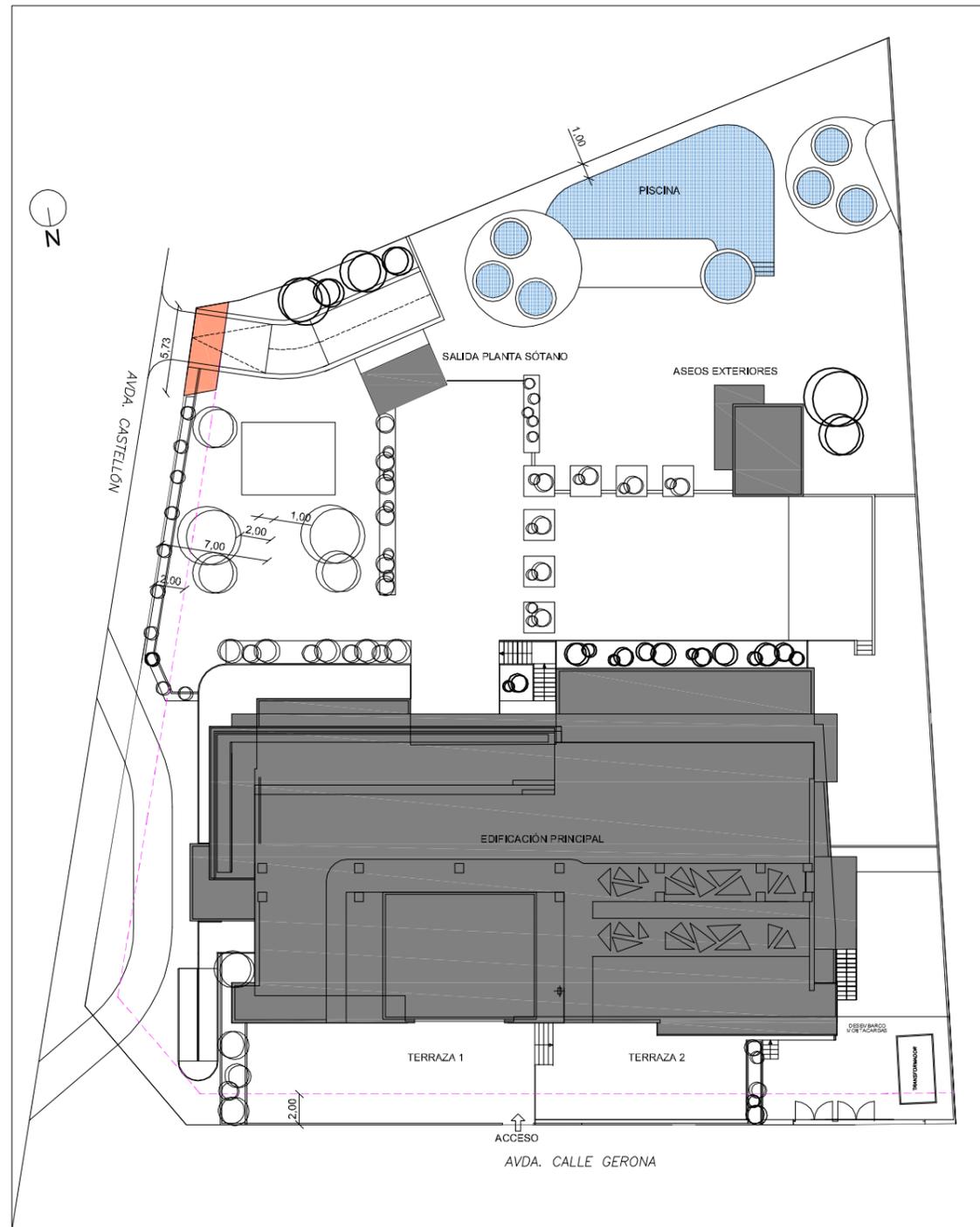
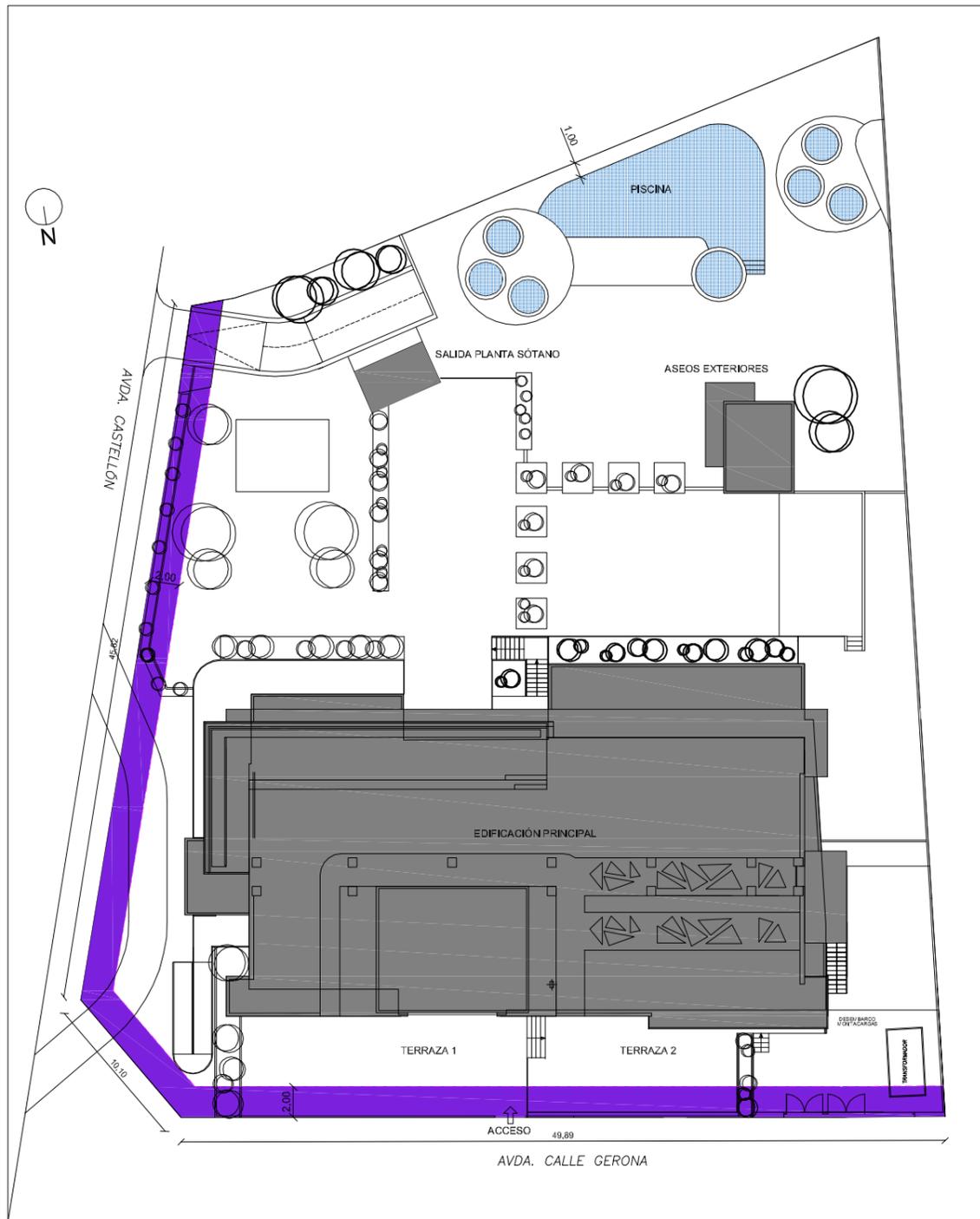
CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P
 Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
 Teléfono 965864161. E-mail: tenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
 Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
 Exp. MUNICIPAL nº:
 Arquitectos:
 Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ
 Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)
HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
 situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante
PLANOS DE ORDENACIÓN PLANO: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PRI. JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL

FECHA: MARZO 2021
 Revisión nº: 01/F2
 PLANO Nº: **0.2**
 ESCALA: S/E



CESIÓN DE VUELO: 207,90 m²
CESIÓN EQUIVALENTE: 207,90 m² x 0,5 m² = 103,95 m²

CESIÓN DE SUBSUELO: 11,50 m²
CESIÓN EQUIVALENTE: 11,50 m² x 0,5 m² = 5,75 m²

TOTA CESIÓN: VUELO + SUBSUELO : 103,95 + 5,75 = 109,70 m²

CESIÓN NECESARIA PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL: 575,22 m²
CESIÓN EN PARCELA EN LA FRANJA DE 2 m DE RETRANQUEO: 109,70 m²
RESTO DE SUPERFICIE DE CESIÓN: 465,22 m²

<p>"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y SILVIA Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"</p>		<p>Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17 Exp. MUNICIPAL nº:</p>	<p>PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)</p>	<p>FECHA: MARZO 2021 Revisión nº: 01/F2</p>
<p>CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P.</p> <p>Avenida L'algüera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España. Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com</p>	<p>SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA</p> <p>Calle Ramón Gallud 37, 2ºB, Torrevieja, Alicante. Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com</p>	<p>Arquitectos:</p> <p>Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ</p> <p>Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA</p>	<p>HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante</p> <p>Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U</p>	<p>PLANO Nº: 0.3</p> <p>ESCALA: 1/400</p>
		<p>PLANOS DE ORDENACIÓN</p>	<p>PLANO: CESIONES PARA MANTENIMIENTO DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL</p>	

B.2. NORMAS URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO PRIMERO:

En el ámbito de este Plan de Reforma Interior son de aplicación las normas urbanísticas correspondientes a las dos zonas de calificación urbanística que afectan a la parcela:

EA-2-b, edificación abierta grado 2 nivel b y

EA-1-b edificación abierta grado 1 nivel b,

conforme establece el vigente Plan General de Benidorm, aprobado definitivamente por el Conseller el 26 de noviembre de 1990 y publicado en el BOP de Alicante de 29 de diciembre de 1990, y teniendo en cuenta todas las modificaciones puntuales y acuerdos interpretativos dictados y en vigor desde entonces; todo ello con las salvedades indicadas en los artículos siguientes:

ARTÍCULO SEGUNDO:

En la parcela objeto del presente Plan de Reforma Interior es de aplicación la versión vigente de las normas urbanísticas previstas en el Plan General de Benidorm, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990, junto con todas sus modificaciones puntuales vigentes y acuerdos interpretativos, para las dos zonas de calificación urbanística que le afectan, EA-2-b, edificación abierta grado 2 nivel b, y EA-1-b, edificación abierta grado 1 nivel b.

El hecho de haber cedido mediante este plan al suelo dotacional viario "el vuelo" y parte del "subsuelo" relativo a la franja de 2 de retranqueo en el frente de fachada a las calles Gerona y Castellón, no implica que cambien los derechos de la parcela con respecto a los parámetros de Plan General que tenía anteriormente al PRI. Es decir, que la parcela seguirá manteniendo los mismos índices de edificabilidad, retranqueos, ocupación, etc que tenía sin tener en cuenta la nueva franja de cesiones.

ARTÍCULO TERCERO:

La urbanización de la franja viaria creada por el PRI, es decir, la urbanización de la franja de subsuelo cedida de 11,50 m² en un tramo de 5,75 m y 2,00 m de ancho que dan a calle Castellón, la realizará y sufragará la empresa promotora del PRI de conformidad con los servicios técnicos municipales, que establecerán las condiciones de dicha urbanización, dado el carácter de suelo de dominio y uso público viario de dicha franja.

Sin embargo, la franja de suelo relativa al vuelo cedido de 207,90 m² del Hotel Villa Benidorm a calle Gerona y a calle Castellón, no tendrá que acondicionarse ya que se considera que mantiene su carácter privado y patrimonial de la propiedad, aunque deberá quedar libre el vuelo de construcciones, cubiertas o pérgolas.

ARTÍCULO CUARTO:

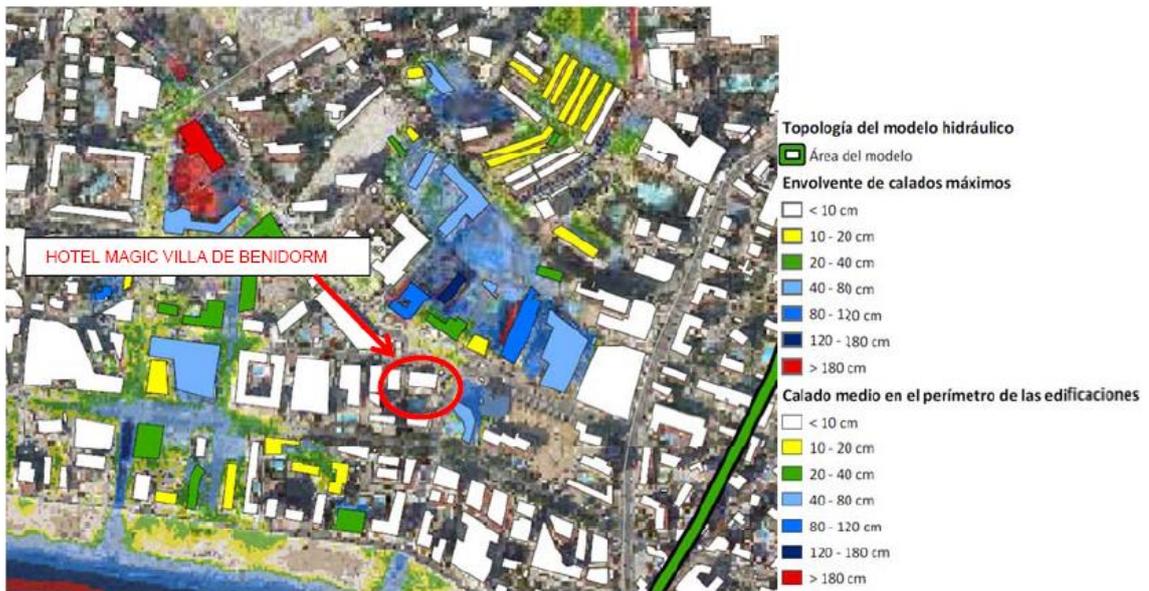
ANEXO I. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN

La parcela se encuentra afectada, según la cartografía del PATRICOVA por riesgo de inundación MEDIO y peligrosidad de inundación Nivel 4 (Periodo de retorno entre 25 y 100 años, con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a ochenta centímetros (<80 cm) y superior a quince centímetros (15 cm)).

Posteriormente a la redacción del PATRICOVA, se publica el **Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la Comarca de la Marina Baja (Alicante)**, de mayor precisión y escala, por lo que sus determinaciones prevalecen sobre las del PATRICOVA.

En la cartografía de este Plan Director la parcela objeto de este documento se representa con un **calado medio en el perímetro de las edificaciones < 10 cm para un periodo de retorno de 500 años**, es decir, que cada 500 años los efectos o daños de una posible inundación se consideran muy poco significativos.

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N^o 1 DEL PGOU BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2^a ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA N^o 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA N^o44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN



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

Teniendo en cuenta que la clasificación establecida para esta parcela por el Plan Director de Defensa contra las Avenidas en la Comarca de la Marina Baja, se encuentra por debajo del riesgo más bajo de peligrosidad contemplado por el PATRICOVA, se concluye que **no serían de aplicación las normas de minimización de riesgo que el PATRICOVA exige para nuevas edificaciones.**

En base a lo anterior, si se puede garantizar que la planta baja se encuentra elevada respecto al nivel de calle y que los sótanos no tengan contacto directo con la misma, de forma que no pueda entrar el agua proveniente de los viales alas plantas bajo rasante, como medida correctora, bastaría con elevar 10 cm las entradas de vehículos en las rampas de aparcamiento antes de su descenso al sótano y elevar en cualquier caso todo acceso al edificio.

En cualquier caso, en las obras de ampliación en contacto con vial público, se tendrán en cuenta, sin ser de obligado cumplimiento, las medidas recomendadas del artículo 20 del PATRICOVA, en particular las condiciones de adecuación de las edificaciones en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6 recogidos en el Anexo I de su normativa.

ARTÍCULO QUINTO:

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	
IDENTIFICACIÓN	
<p>Denominación: Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la Modificación 1 Puntual Nº1 del PGOU de Benidorm en la PARCELA 21 correspondiente al HOTEL VILLA BENIDORM encalle Gerona nº 44 esquina calle Castellón de Benidorm.</p> <p>Delimitación: La que figura en los planos de ordenación</p> <p>Clasificación del suelo: Suelo Urbano</p> <p>Calificación del suelo: Edificación Abierta EA, Grado 1; Nivel b; y Edificación Abierta EA, Grado 2; Nivel b</p> <p>Uso predominante: Residencial y Hotelero</p>	
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES ANTES DEL PRI	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.090.174,17 m ² s
ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3)	0,332715 m ² s/m ² tu
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.090.174,17 m ² s
ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD	0,332715 m ² s/m ² tu
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	1.729,90 m ² tu
INCREMENTO DE SUELO DOTACIONAL	575,22 m ² s
<p>CESIÓN: Se establece una cesión de 575,22 m²s de suelo dotacional que constituyen la aplicación del ISD de 0,332715 sobre el incremento de edificabilidad computable de 1.729,90 m²t en habitaciones y zonas comunes, de los cuales 109,70 m² se compensarán en reservas de aprovechamiento, aplicándose a los restantes 465,52 m² la sustitución económica equivalente.</p>	

PARCELA RESULTANTE

SUPERFICIE PARCELA ANTES DEL PRI 3.096,82 m²s

SUPERFICIE DE CESIÓN

EN PARCELA N° 21 207,90 m²s (vuelo)
11,50 m²s (subsuelo)

SUPERFICIE PARCELA DESPUÉS DEL PRI 2.888,92 m²s + 196,40 m²s (subsuelo)

EDIFICABILIDAD ANTES DEL PRI 3.185,25 m²tu

INCREMENTO DE m²tu EN HABITACIONES 1.456,90 m²tu

INCREMENTO DE m²tu EN ELEMENTOS COMUNES 273,00 m²tu

EDIFICABILIDAD (COMPUTABLE) DESPUÉS DEL PRI 4.915,15 m²tu

Para el uso de no habitaciones, vestíbulos, terrazas y demás elementos no computables, se aplicará la norma general vigente del PGOU.

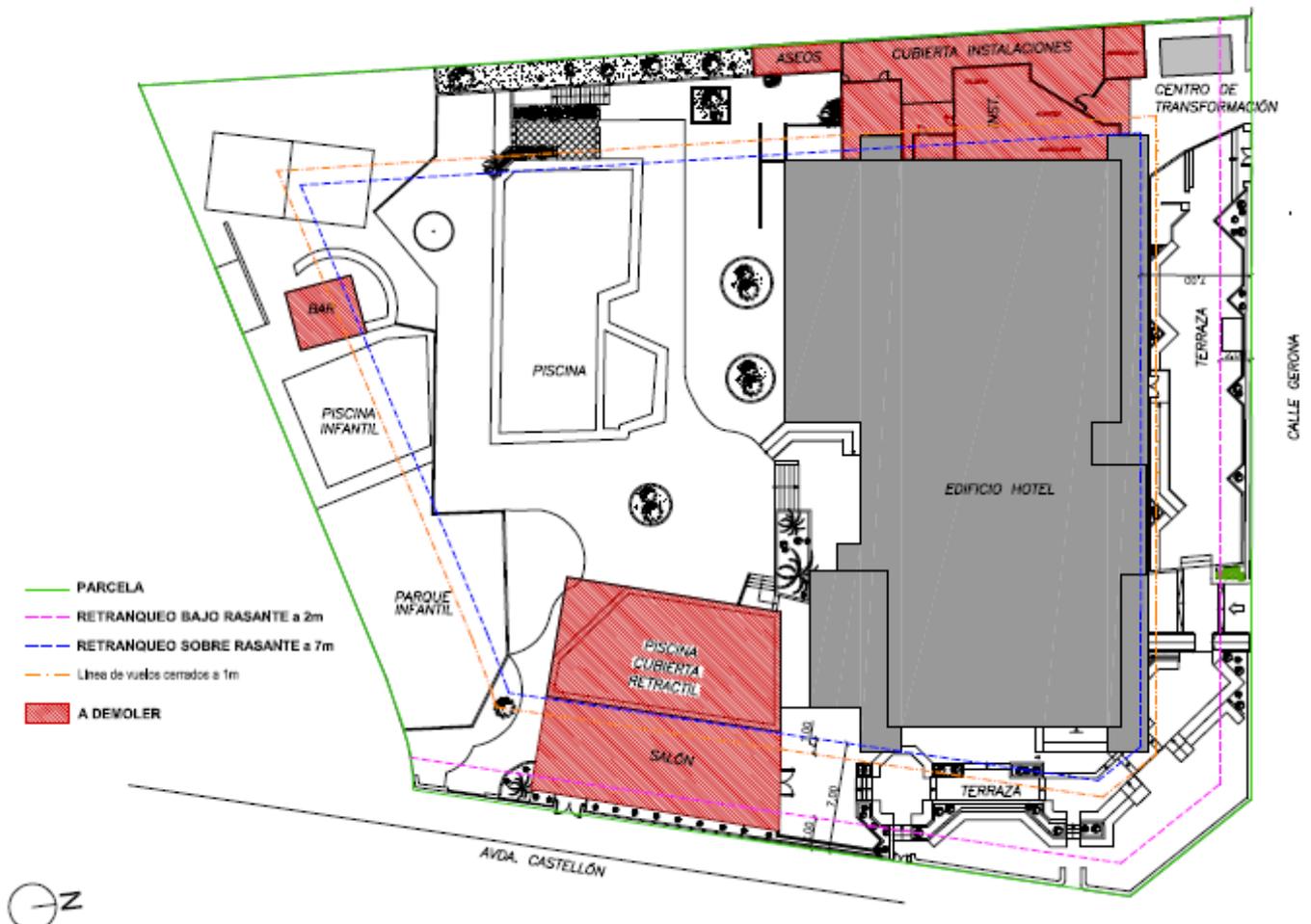
La superficie de cesión se corresponde con el vuelo de 207,90 m²s por aplicación de una franja de 2,00 mls a lo largo de todo el frente de fachada de 105,81 mls y del subsuelo de 11,50 m² por aplicación de una franja de 2,00 mls a lo largo de 5,74 mls en la calle Castellón.

Resultan de aplicación los parámetros del Plan General vigentes antes del PRI sobre configuración de la parcela en cuanto a índices de edificabilidad, retranqueos, distancias a lindes, ocupación y demás parámetros, sin tener en cuenta la franja viaria de nueva creación por el PRI, de modo que dichos parámetros se aplicarán tomando en consideración la parcela anterior a la resultante neta del PRI.

B.3. EDIFICACIÓN EXISTENTE: ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL GRADO DE PROTECCIÓN, DEL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN O DE SU SITUACIÓN TRANSITORIA.

Las edificaciones fuera de ordenación deberán ser demolidas previamente a la materialización del aumento de edificabilidad concedida por el PRI.

En esta parcela se deberán demoler las edificaciones señaladas en rojo por estar invadiendo retranqueos que podrán verse específicamente en el plano I.6.2



C.- ANTEPROYECTO

MEMORIA: RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

CUADROS DE SUPERFICIES Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

JUSTIFICACIÓN OCUPACIÓN Y EVACUACIÓN SEGÚN CTE DB-SI

PLANOS

C.01 Situación y Emplazamiento	E: s/e
C.02 Planta de Conjunto y Retranqueos del Estado Actual:	
Demoliciones	E: 1/250
C.03 Planta de Conjunto y Retranqueos del Estado Reformado	E: 1/250
C.04 Justificación de Ocupación	E: 1/250
C.05 Cesiones en Parcela	E: s/e
C.06 Sección del Edificio	E: s/e
C.07 Planta Baja de Conjunto	E: 1/250
C.08 Planta Semisótano	E: 1/125
C.09 Planta Baja	E: 1/125
C.10 Planta Habitaciones 1 a 6	E: 1/125
C.11 Planta Habitaciones 7 a 9	E: 1/125
C.12 Planta 10	E: 1/125
C.13 Planta 11	E: 1/125
C.14 Planta de Cubierta	E: 1/125

CONCLUSIONES

MEMORIA ANTEPROYECTO

El presente Anteproyecto se ha desarrollado en el correspondiente Proyecto Básico, que se presenta para obtención de licencia, y que describe la materialización de la edificabilidad calculada por el PRI mediante la reforma de ciertas plantas del edificio actual que consta de 8 plantas sobre rasante y un semisótano y la ampliación de éste con 5 plantas nuevas por encima de las existentes.

Se reformará la distribución de zonas comunes de plantas semisótano y baja, ampliando la planta semisótano para zonas de servicio, vestíbulos y nuevos servicios comunes y la planta baja para zonas comunes y de servicio.

En el restaurante previsto de planta baja, para darle mayor representatividad, se elimina el forjado superior para conseguir un espacio en doble altura, lo que provoca que se eliminen 8 habitaciones de planta primera que se trasladan a la planta de torreón actual (planta 7).

Se reforma el núcleo de ascensores, añadiendo 2 ascensores y nuevo ascensor de servicio que sustituye al existente, lo que da lugar a la pérdida de una habitación por planta, que igualmente se trasladan a la planta 7 actual.

El hotel se amplía en altura, para 62 nuevas habitaciones repitiendo el esquema y tipología de habitaciones de las plantas inferiores completando la 7 y nuevas plantas 8, 9, 10 y parte de la planta 11. En plantas 10 y 11 se prevé que 8 de las nuevas habitaciones sean de nueva tipología tipo Suite.

Se amplían los forjados en cada planta para proporcionar terraza cubierta a las habitaciones que dan a la zona común exterior del hotel

La planta 11 se completa con servicios comunes (salón y restaurante) y en la planta 12, se plantea torreón de acceso a cubierta, con locales técnicos, terraza cubierta para usos comunes, solárium y piscina.

RESUMEN DE LA ACTUACIÓN:

ESTADO ACTUAL:

Se trata de un edificio de 7 plantas sobre rasante y 1 semisótano, destinado a uso hotelero con clasificación de 3 estrellas. El edificio cuenta en planta baja con espacio libre de parcela con piscina y otras edificaciones subsidiarias del edificio principal. El edificio se distribuye en los siguientes usos:

PLANTA SEMISÓTANO: Zonas de servicio y comedor.

PLANTA BAJA: Vestíbulo, cafetería, salones y zonas de servicio.

PLANTAS 1 a 6: Circulaciones y 20 habitaciones por planta. Total **120 habitaciones**.

PLANTA 7: Torreón de cubierta, zonas de servicio y terrazas de uso común.

La planta baja comunica con las zonas exteriores. El espacio entre edificación principal y vial público se ocupa con accesos de servicio, zonas de estancia y rampas y escaleras de acceso. El espacio entre edificio y medianera se ocupa por cuartos de instalaciones. En la zona interior de la parcela se ubican la piscina exterior, piscina con cubierta retráctil, terrazas acristaladas y zonas de solárium.

Se plantea un edificio de 13 plantas sobre rasante y 1 semisótano, siendo la ampliación parte de la planta sótano y 6 nuevas plantas de habitaciones y otros usos que se añaden sobre el edificio existente.

Para resolver las circulaciones verticales entre todas las plantas el edificio cuenta con: escalera de uso público que cumple además como escalera de evacuación en caso de incendio, escalera de servicio y una nueva escalera exterior de emergencia como segunda salida de planta para evacuación de incendios.

Se remodela el núcleo de ascensores, dotando al edificio de 3 ascensores accesibles de uso público y uno de servicio que cumple además la condición de ascensor de emergencia para evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio.

Las distintas plantas se destinan a los siguientes usos:

PLANTA SEMISÓTANO: La planta semisótano se destinará a los mismos usos que en el estado actual, con modificaciones en su distribución según planos de Anteproyecto. Se amplía su superficie hasta alcanzar los linderos con las parcelas colindantes para dar cabida a: usos comunes, que atiendan las necesidades derivadas del aumento del número habitaciones y de la subida de categoría, como SPA; albergar cuartos técnicos de instalaciones; y garaje, dentro de lo que permite la configuración de la

parcela existente para dotar al edificio con el máximo posible de plazas de aparcamiento y sea viable económicamente.

PLANTA BAJA: La planta baja existente se destinará a los mismos usos que en el estado actual, con modificaciones en su distribución para optimizar la funcionalidad, según planos del Anteproyecto que forma parte de este documento.

Se añade un montacargas para uso de servicio y recepción de mercancía, que comunica la planta baja, semisótano y primera.

Se plantea la demolición de los volúmenes existentes situados en zonas de retranqueo.

PLANTA 1: Se plantea un espacio en doble altura sobre el comedor de planta baja para dotar al mismo de la representatividad requerida. Para ello, se eliminan 12 habitaciones para vaciar el espacio y dárselo a la doble altura. Sobre la zona de servicio del comedor de planta baja, se sitúan usos de oficina, almacenes e instalaciones, comunicados con la planta baja por el montacargas de servicio.

La remodelación del núcleo de ascensores provoca la pérdida de una habitación por planta, dejando su contigua de mayor tamaño.

La planta sigue contando con similares espacios de circulación y **8 habitaciones** resultantes, 3 de ellas con terraza, parte cubierta y parte descubierta.

PLANTAS 2 a 6: La remodelación del núcleo de ascensores provoca la pérdida de una habitación por planta, dejando su contigua de mayor tamaño, que se utilizará para habitación adaptada en las plantas 5 a 10.

Las plantas seguirán contando con los mismos espacios de circulación y 19 habitaciones por planta.

A las 11 habitaciones delanteras que dan a la parcela del hotel se les añade una terraza cubierta como ampliación y la habitación contigua al núcleo de ascensores, al ser de mayor tamaño, permite que el volumen antes cerrado pase a ser terraza cubierta.

Total **95 habitaciones**.

PLANTA 7: Se reubican en esta planta las 17 habitaciones que se han eliminado en la reforma para la remodelación del núcleo de ascensores y la doble altura de planta baja, y se completa la planta con 2 habitaciones más de ampliación. Además se amplía, como en las plantas anteriores, franja para terraza cubierta en la fachada delantera que da a la parcela del hotel.

La planta cuenta con **19 habitaciones**, 12 de las cuales tienen terraza cubierta, con igual distribución que en las plantas 2 a 6.

PLANTAS 8 y 9: Nuevas plantas de ampliación para 19 habitaciones por planta, con misma configuración que plantas anteriores.

Total **38 habitaciones**.

PLANTA 10: Nueva planta de ampliación para **17 habitaciones**, 4 de ellas tipo Suite (2 con terraza cubierta y 2 con terraza descubierta) y el resto idénticas a las de las plantas anteriores.

PLANTA 11: Nueva planta de ampliación para **5 habitaciones** con terraza cubierta, 4 de ellas tipo Suite y zonas comunes destinadas a zona de servicio, restaurante y salones privados.

PLANTA 12: Nueva planta de ampliación como cubierta del edificio, destinada a solárium y piscina descubierta para uso común del hotel. con torreón de acceso donde llegan escaleras y ascensores y se alojan también aseos y locales técnicos.

Total **182 habitaciones**: de las que 120 habitaciones son existentes y 62 son de ampliación.

CUADROS DE SUPERFICIES Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

SUPERFICIES ÚTILES ESTADO REFORMADO

PLANTA SÓTANO			COMPUTA	
USOS	usos generales	Sup Util	VESTIBULO	COMUNES
VESTIBULOS	60,75	60,75	60,75	
SALONES	Comedor	332,10		332,10
	Salón polivalente	50,40		50,40
	Gimnasio	66,40		66,40
SPA	Piscina interior	158,00		158,00
	Spa	27,20		27,20
	Cabinas	85,40		85,40
SERVICIOS	Servicios comedor	180,50		
	Servicios Spa	65,45		
	Cuartos de instalaciones	269,60		
PASILLOS	168,75	168,75		
ESCALERAS	27,25	27,25		
GARAJE	340,20	340,20		
TOTAL PLANTA SÓTANO	1.832,00	1.832,00	60,75	719,50

PLANTA BAJA			COMPUTA		
USOS	usos generales	Sup Util	OTROS	VESTIBULO	SALONES
SALONES	comedor	248,00			248,00
OTROS	Bar	13,00	13,00		
VESTIBULOS		160,00		160,00	
ADMINISTRACIÓN		24,05		24,05	
SERVICIOS		187,40			
SERVICIOS PISCINA		25,50			
PASILLOS		29,10			
ESCALERAS		51,30			
TOTAL PLANTA BAJA	738,35	738,35	13,00	184,05	248,00

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PGOU BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA N° 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA N°44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN

PLANTA 1

USOS	nº habit.	usos generales	habitaciones	terrazascub.	Sup Util	COMPUTA		SUP. HABIT.
						HABIT.	VESTIBULO	A COMPENSAR
HAB 101 a 102	2		24,00		48,00	32,00		16,00
HAB 103 a 104	2		24,00	5,60	59,20	32,00		16,00
HAB 105	1		27,10	8,70	35,80	16,00		11,10
HAB 106	1		27,50		27,50	16,00		11,50
HAB 107	1		24,00		24,00	16,00		8,00
HAB 108	1		24,40		24,40	16,00		8,40
ADMINISTRACIÓN		17,80			17,80		17,80	
PASILLOS		54,85			54,85			
SERVICIO		87,35			87,35			
ESCALERAS		45,70			45,70			
TOTAL PL. 1	8	205,70	199,00	19,90	424,60	128,00	17,80	71,00

PLANTAS 2 A 6

USOS	nº habit.	usos generales	habitaciones	terrazas cub.	Sup Util	COMPUTA	
						HABIT.	A COMPENSAR
HAB P01	1		28,50	8,55	37,05	16,00	12,50
HAB P02 a P04	3		24,00		72,00	48,00	24,00
HAB P05	1		27,10		27,10	16,00	11,10
HAB P06	1		27,00	8,60	35,60	16,00	11,00
HAB P07 a P15	9		24,00	5,60	266,40	144,00	72,00
HAB P16	1		27,10	8,60	35,70	16,00	11,10
HAB P17	1		27,50		27,50	16,00	11,50
HAB P18	1		24,00		24,00	16,00	8,00
HAB P19	1		24,40		24,40	16,00	8,40
PASILLOS		59,30			59,30		
SERVICIO		4,20			4,20		
ESCALERAS		45,70			45,70		
TOTAL PLANTA	19	109,20	473,60	76,15	658,95	304,00	169,60
TOTAL PL. 2 A 6	95	546,00	2.368,00	380,75	3.294,75	1.520,00	848,00

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PGOU BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA N° 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA N°44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN

PLANTA 7

USOS	nº hab.	usos generales	habitaciones	terrazascub.	Sup Util	COMPUTA	SUP. HABIT.
						HABIT.	A COMPENSAR
HAB P01	1		32,50	5,50	38,00	20,00	12,50
HAB P02 a P04	3		24,00		72,00	48,00	24,00
HAB P05	1		27,10		27,10	16,00	11,10
HAB P06	1		27,00	8,60	35,60	16,00	11,00
HAB P07 a P15	9		24,00	5,60	266,40	144,00	72,00
HAB P16	1		27,10	8,60	35,70	16,00	11,10
HAB P17	1		27,50		27,50	16,00	11,50
HAB P18	1		24,00		24,00	16,00	8,00
HAB P19	1		24,40		24,40	20,00	4,40
PASILLOS		59,30			59,30		
SERVICIO		4,20			4,20		
ESCALERAS		45,70			45,70		
TOTAL PL. 7	19	109,20	477,60	73,10	659,90	312,00	165,60

PLANTA 8 A 9

USOS	nº hab.	usos generales	habitaciones	terrazascub.	Sup Util	COMPUTA	SUP. HABIT.
						HABIT.	A COMPENSAR
HAB P01	1		32,50	5,50	38,0	20,00	12,50
HAB P02 a P04	3		24,00		72,00	60,00	12,00
HAB P05	1		27,10		27,10	20,00	7,10
HAB P06	1		27,00	8,60	35,60	20,00	7,00
HAB P07 a P15	9		24,00	5,60	266,40	180,00	36,00
HAB P16	1		27,10	8,60	35,70	20,00	7,10
HAB P17	1		27,50		27,50	20,00	7,50
HAB P18	1		24,00		24,00	20,00	4,00
HAB P19	1		24,40		24,40	20,00	4,40
PASILLOS		59,30			59,30		
SERVICIO		4,20			4,20		
ESCALERAS		45,70			45,70		
TOTAL PLANTA	19	109,20	477,60	73,10	659,90	380,00	97,60
TOTAL PL. 8 A 9	38	218,40	955,20	146,20	1.319,80	760,00	195,20

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PGOU BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA N° 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA N°44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN

PLANTA 10

	nº habit.	usos generales	habitaciones	terrazascub.	Sup Util	COMPUTA	
						HABIT.	SUP. HABIT. A COMPENSAR
HAB 1001	1		32,50	5,50	38,00	20,00	12,50
HAB 1002 a 1004	3		24,00		72,00	60,00	12,00
HAB 1005	1		27,50		27,50	20,00	7,50
HAB 1006 a 1007	2		32,50	2,75	70,50	40,00	25,00
HAB 1008 a 1012	5		24,00	5,60	148,00	100,00	20,00
HAB 1013	1		32,50	11,25	43,75	20,00	12,50
HAB 1014	1		32,50	17,75	50,25	20,00	12,50
HAB 1015	1		27,50		27,50	20,00	7,50
HAB 1016	1		24,00		24,00	20,00	4,00
HAB 1017	1		24,40		24,40	20,00	4,40
PASILLOS		59,10			59,10		
SERVICIO		4,20			4,20		
ESCALERAS		45,70			45,70		
TOTAL PL. 10	17	109,00	457,90	68,00	634,90	340,00	117,90

PLANTA 11

USOS	nº habit.	usos generales	Habit.	terrazascub.	Sup Util	COMPUTA				SUP. HABIT.
						HABIT.	OTROS	VESTIB.	COMUNES	A COMP.
HAB 1101 a 1102	2		32,50	7,60	80,20	40,00				25,00
HAB 1103	1		29,20	8,30	37,50	20,00				9,20
HAB 1004	1		32,50	3,85	36,35	20,00				12,50
HAB 1005	1		32,50	5,90	38,40	20,00				12,50
SALONES	Salón	64,30		46,20	110,50				64,30	
	Salones	154,00			154,00				154,00	
OTROS	Bar	12,25			12,25		12,25			
VESTIBULO		17,60			17,60			17,60		
SERVICIOS		87,30			87,30					
PASILLOS		18,15			18,15					
ESCALERAS		46,00			46,00					
TOTAL PL. 11	5	399,60	159,20	79,45	638,25	100,00	12,25	17,60	218,30	59,20

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PGOU BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA N° 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA N°44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN

PLANTA 12

				COMPUTA
USOS		usos generales	terr. común	Sup Util
SERVICIOS	Terraza cubierta		62,70	62,70
	Servicios	45,70		45,70
PASILLOS		9,70		9,70
ESCALERAS		42,40		42,40
		97,80		160,50
				0,00

RESUMEN SUPERFICIES ÚTILES COMPUTABLES

PLANTA	USOS		HABITAC.	OTROS	VESTIBULOS	SALONES	SUP. HABIT A COMP.
SOTANO	VESTIBULOS				60,75		
	SALONES	comedor				332,10	
		salón polivalente				50,40	
		Gimnasio				66,40	
	SPA	Piscina interior				158,00	
Spa					27,20		
Cabinas					85,40		
BAJA	SALONES	comedor				248,00	
	OTROS	Bar		13,00			
	VESTIBULOS				160,00		
	ADMINISTR.				24,05		
PLANTA 1	HABITACIONES		128				71,00
	OFICINA				17,80		
PLANTA 2 A 6			1.520				848,00
PLANTA 7			312				165,60
PLANTA 8 A 9			760				195,20
PLANTA 10			340				117,90
PLANTA 11	HABITACIONES		100				59,20
	SALONES	Salón				64,30	
		Salones privados				154,00	
	BAR			12,25			
	VESTIBULOS				17,60		
TOTAL			3.160	25,25	280,20	1.185,80	1.456,90

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PGOU BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA N° 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA N°44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN

CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

SUPERFICIE CONSTRUIDA – ESTADO ACTUAL					
	A REFORMAR	A DEMOLER			TOTAL PLANTA
PLANTA	HOTEL	CUARTO DE INSTALACIONES	PISCINA CON CUBIERTA RETRÁCTIL	ELEMENTOS EN FRANJA RETRANQUEO	
SOTANO	702,65				702,65
BAJA	715,00	99,60	110,00	111,15	715,00
1 A 6	674,45				674,45
7	120,00				120,00
TOTAL	5.584,35	99,60	110,00	111,15	5.905,10

SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL: 5.905,10 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA – ESTADO MODIFICADO							
PLANTA	REFORMA		AMPLIACIÓN				TOTAL PLANTA
	HOTEL	TERR. CUB	HOTEL	GARAJE/INST.	TERR. CUB	ESC. EMERG	
SOTANO	678,15		298,50	730,50		17,50	1.724,65
BAJA	669,40		133,00			8,00	810,40
PRIMERA	466,70				20,90	13,50	501,10
2 A 6	665,20	8,80			70,80	13,50	758,30
7 A 9			668,40		76,40	13,50	758,30
PL 10			648,85		71,30	13,50	733,65
PL 11			619,50		81,40	13,50	714,40
PL 12			117,50		63,40	13,50	194,40
TOTAL	5.140,25	44,00	3.822,55	730,50	820,20	187,50	10.745,00

SUPERFICIE CONSTRUIDA: SUP. HOTEL + GARAJE/INST. +50% (TERR,CUB+ESC.EXT)

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 10.219,15 m2 de edificación + 192,20 m2 de piscina

REFORMA: 5.162,25 m2

AMPLIACIÓN: 5.056,9010 m2

Sobre rasante

Sobre rasante

USO HOTEL: $4.462,10 + 44,00/2 = 4.484,10$ m2

USO HOTEL: $3.524,05 + (820,20+170,00)/2 = 4.019,15$ m2

Bajo rasante

Bajo rasante

USO HOTEL: 678,15 m2

USO HOTEL: $298,50 + 17,50/2 = 307,25$ m2

USO GARAJE/INST: 730,50 m2

PISCINA: Piscina planta baja: 91,50 m2

Piscina planta 12: 100,70 m2

C) **CALCULO JUSTIFICATIVO DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD:**

Superficie total EA 1: 1.400,00 m²

Superficie total EA 2: 1.672,50 m²

Total antes PRI: 3.072,50 m²

Cesión suelo PRI: 11,50 m²

Total después PRI: 3.061,00 m²

Las condiciones urbanísticas se aplican sobre la totalidad de la parcela.

OCUPACION MÁXIMA (30%) = 921,75 m²

PROYECCIÓN DE PLANTAS SOBRE RASANTE, SEGÚN SE JUSTIFICA EN PLANO DE SITUACIÓN:

921,00 m² < **921,75 m²**

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Parcela EA1a (1,20m²u/m²) sobre 1400,00 m² = 1.680,00 m² út.

EA2a (0,90m²u/m²) sobre 1672,50 m² = 1.505,25 m² út.

EDIFICABILIDAD PARCELA: 3.185,25 m²út

BONIFICACIÓN PGOU USO HOTELERO:

40% ZONAS COMUNES (HOTEL 4*) 1.274,10 m²út

Vestibulos (1,5x n° h) (N° habitaciones 182) 273,00 m²út

DESPUÉS APROBACIÓN DEL PRI:

Incremento de superficie de habitaciones: 1.456,90 m² út

Vestibulos (1,5x n° h) (N° habitaciones 182) 273,00 m²út

USO	EN PROYECTO (m ² ut)	EDIFICABILIDAD PARCELA(m ² ut)	BONF. US. HOT. PGOU	PRI
HABITACIÓN	3.160,00	≤ 3.185,25		
OTROS	25,25			
VESTIBULOS	273,00		≤ 273,00	
SALONES	1.185,80		≤ 1.274,10	
VESTIBULOS Y ZONAS COMUNES	7,10			≤ 273,00
INCREMENTO SUP. HABITACIONES	1.456,90			≤ 1.456,90

CÓMPUTO HABITACIONES

Las habitaciones existentes computan 16,00 m², cada una y su exceso hasta 12,50 m², es compensado por el PRI: (No hay habitaciones existentes cuya superficie supere los 16,00+12,50 = 28,50 m²): 120 habitaciones existentes x 16 m² = 1.920 m²

Las habitaciones nuevas computan 20,00 m², cada una y su exceso hasta 12,50 m², es compensado por el PRI: (No hay habitaciones nuevas cuya superficie supere los 20,00+12,50 = 32,50 m².): 62 habitaciones x 20 m² = 1.240 m².

Total superficie computable habitaciones: 1.920 + 1.240 = 3.160 m².

Las superficies de terrazas cubiertas de habitaciones no superan el 30% de la superficie útil de habitaciones en ninguna planta.

JUSTIFICACIÓN OCUPACIÓN Y EVACUACIÓN SEGÚN CTE DB-SI

La actuación del edificio contempla aumento de altura de evacuación, aumento de aforo debido tanto al aumento de habitaciones como a los nuevos usos comunes que se instalan en las plantas superiores. Por ello se ha añadido una escalera exterior de evacuación en caso de incendio, además de la escalera principal que también cumple esa función.

La evacuación de la ocupación prevista en cada planta es la siguiente:

EVACUACIÓN ASCENDENTE

PLANTA SOTANO		m2 ut	Densidad ocupación (m2/pers.)	Ocupación (personas)
VESTIBULOS		93,35	2,0	47
SALONES	comedor	332,10	1,5	221
	salón polivalente	50,40	1,0	50
SPA	Gimnasio	66,40	5,0	13
	Piscina interior	40,00	2,0	20
	Spa	145,20	4,0	37
	Cabinas	85,40	10,0	9
SERVICIOS	Servicios comedor	113,00	10,0	12
	Almacén	52,05	40,0	2
	Aseos	23,90	3,0	8
	Vestuarios	41,00	2,0	21
	Servicios	62,40	10,0	7
GARAJE		340,20	40,0	9
TOTAL PLANTA SÓTANO		1.445,40		456

EVACUACIÓN DESCENDENTE

PLANTA BAJA		m2 ut	Densidad ocupación (m2/pers.)	Ocupación (personas)
SALONES	comedor	248,00	1,5	165
	Bar	13,00	1,5	9
OTROS				100
VESTIBULOS		198,40	2,0	
ADMINISTRACIÓN		18,25	10,0	2
SERVICIOS		144,90	40,0	4
ASEOS		37,00	3,0	13
ASEOS PISCINA		25,50	4,0	6
TOTAL PLANTA BAJA		685,05		299

PLANTA 1		m2 ut	Densidad ocupación (m2/pers.)	Ocupación (personas)
ZONA HABITACIONES		225,85	20,0	12
ALMACÉN		36,85	40,0	21
ADMINISTRACION		17,85	10,0	2
TOTAL PLANTA 1		160,00		17

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PGOU BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA N° 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA N°44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN

PLANTA 2 A 9	m2 ut	Densidad ocupación (m2/pers.)	Ocupación (personas)
ZONA HABITACIONES	530,90	20,0	27
TOTAL POR PLANTA DE 7 A 9	4.247,20		216

PLANTA 10	m2 ut	Densidad ocupación (m2/pers.)	Ocupación (personas)
ZONA HABITACIONES	511,20	20,0	26
TOTAL PLANTA 10	511,20		26

PLANTA 11	m2 ut	Densidad ocupación (m2/pers.)	Ocupación (personas)	
ZONA HABITACIONES	232,75	20,0	12	
SALONES	Salón	64,30	1,0	64
	Salones privados	154,00	1,5	103
OTROS	Bar	12,25	1,5	8
VESTIBULO		17,60	2,0	9
SERVICIOS		67,30	10,0	7
ASEOS		20,00	3,0	7
VESTIBULO		18,15	2,0	9
	586,35		219	

PLANTA 12	m2 ut	Densidad ocupación (m2/pers.)	Ocupación (personas)	
SERVICIOS	Terraza cubierta	62,70	4,0	16
	Piscina	100,70	2,0	50
	Solarium	410,15	4,0	103
	Aseos	22,10	3,0	8
	Servicios	13,50	10,0	2
	609,15		179	

OCUPACIÓN TOTAL DE PLANTAS 1 A 12: 628 OCUPANTES

Las plantas 1 a 12, suman 628 ocupantes, que disponen de 2 SALIDAS DE PLANTA que conducen a sendas escaleras especialmente protegidas de 1,20 m de ancho, con 314 personas a evacuar por ellas.

Para contemplar el supuesto de bloqueo de una de las salidas en alguna de las plantas, se considera la planta 11 que es la que aporta más ocupantes, lo que suma $(219/2 = 98)$ 98 ocupantes más, sumando 412 personas.

Según la tabla 4.2 del DB-SI3, una escalera protegida de 12 plantas y 1,20 m de ancho, puede evacuar $684 > 412$ personas.

Tabla 4.2. Capacidad de evacuación de las escaleras en función de su anchura

Escalera	Anchura de la escalera en m	Capacidad escalera protegida (evacuación descendente o ascendente)				
		Nº de plantas: 10	Cada planta más	Total plantas 12	Total plantas 1	En proyecto
Descendente	1,20	602	+41	684		424
Ascendente	1,20				192	150

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL N°1 DEL PGOU BENIDORM DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN, MAYO 2016) EN EL ÁMBITO DE LA PARCELA N° 21 DEL HOTEL "MAGIC VILLA BENIDORM 3*" EN LA CALLE GERONA N°44 ESQUINA CALLE CASTELLÓN

DIMENSIONADO SALIDAS

PLANTA	Nº TOTAL PERSONAS	ESCALERA PRINCIPAL	ESCALERA EXTERIOR	PUERTA PRINCIPAL	OTRAS SALIDAS
P.12	174	87	87		
P.11	219	100	109		
P10	26	13	13		
P9	27	13	14		
P8	27	13	14		
P7	27	13	14		
P6	27	13	14		
P5	27	13	14		
P4	27	13	14		
P3	27	13	14		
P2	27	13	14		
P1	17	10	7		
BAJA	293			147 + 417	147
SÓTANO	535	150	315		179
TOTAL	1.456	424	407	564	
Dimensión		A : 1,20 m	A: 1,20 m	2,00 m	No procede
Dimensión mínima		A. 1,00 m	A. 1,00 m	1,79 m	

En PLANTA SÓTANO hay 535 personas para evacuación ascendente por 4 SALIDAS que conducen a 4 ESCALERAS PROTEGIDAS o EXTERIORES.

En el supuesto de que una de las salidas esté bloqueada deberán evacuar 178 personas, lo que significa el siguiente DIMENSIONADO DE ELEMENTOS DE EVACUACIÓN:

ancho de puerta: $P/200 = 178/200 = 0,89$ m, en proyecto ancho mínimo 90 cm
 ancho de escalera: $P/160 = 178/160 = 1,11$ m, en proyecto ancho mínimo 120 cm

En PLANTA BAJA la ocupación es de 299 personas para evacuación directa al exterior por 3 SALIDAS que conducen al exterior.

En el supuesto de que una de las salidas esté bloqueada deberán evacuar 150 personas, lo que significa el siguiente DIMENSIONADO DE ELEMENTOS DE EVACUACIÓN:

ancho de puerta: $P/200 = 150/200 = 0,75$ m, en proyecto ancho mínimo 80 cm.

Las PLANTAS 1 A 12 evacúan por la escalera principal del edificio y por la escalera de emergencia. La escalera principal desemboca en planta baja en el vestíbulo y la salida más cercana es la principal del edificio.

El flujo de salida de personas será el del ancho de la puerta de salida, que será $200 \times A$ personas. Así:

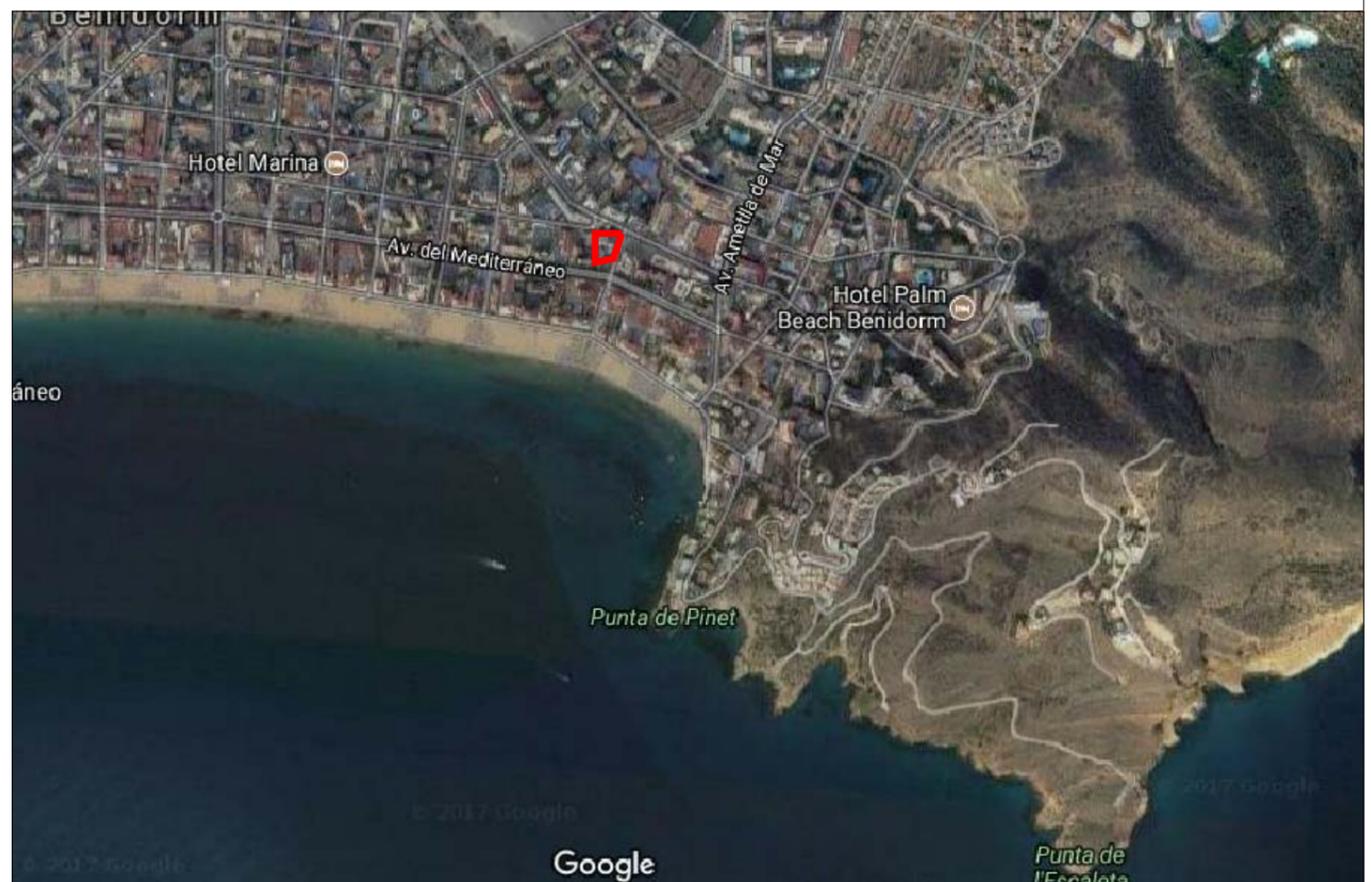
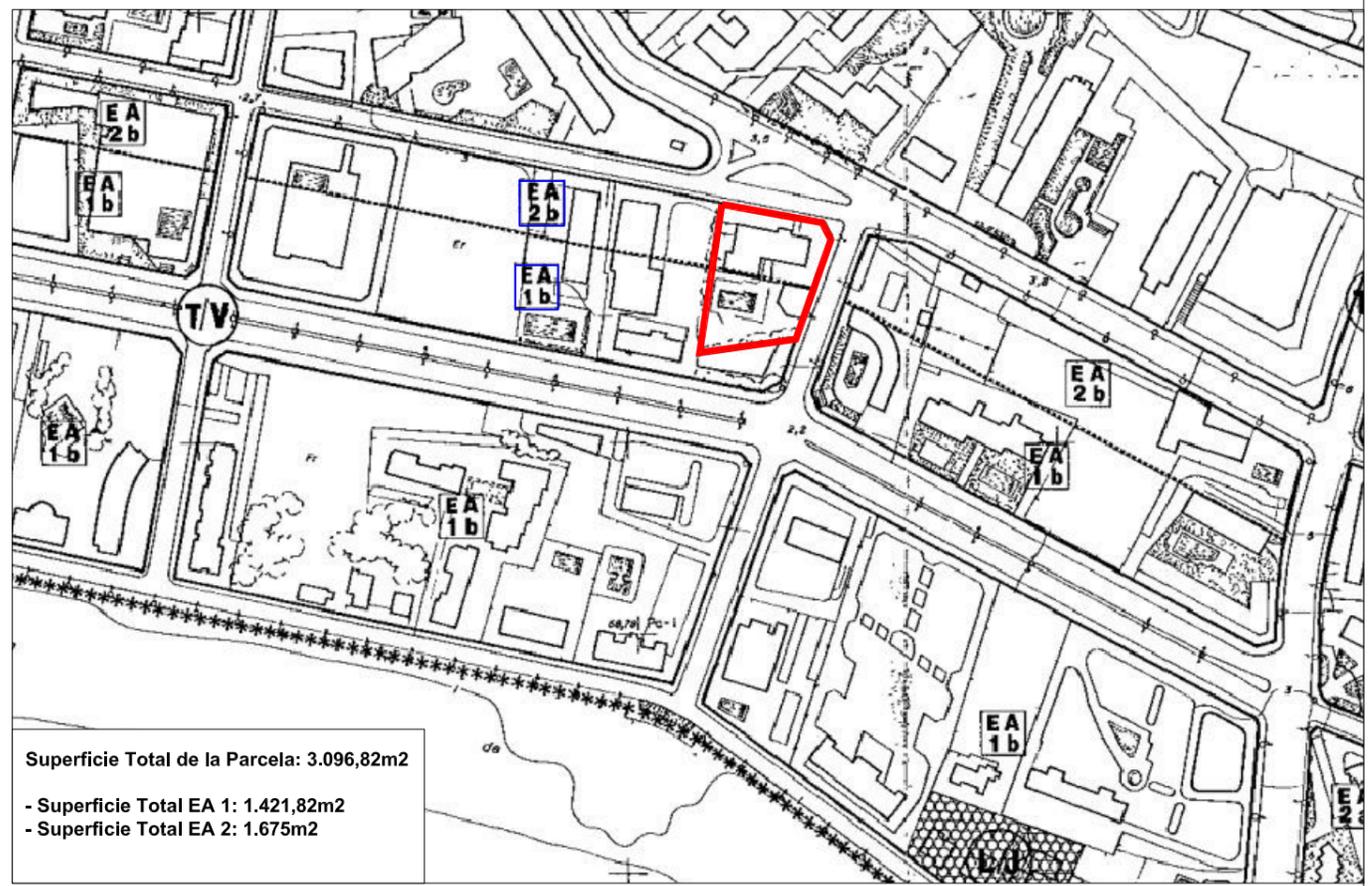
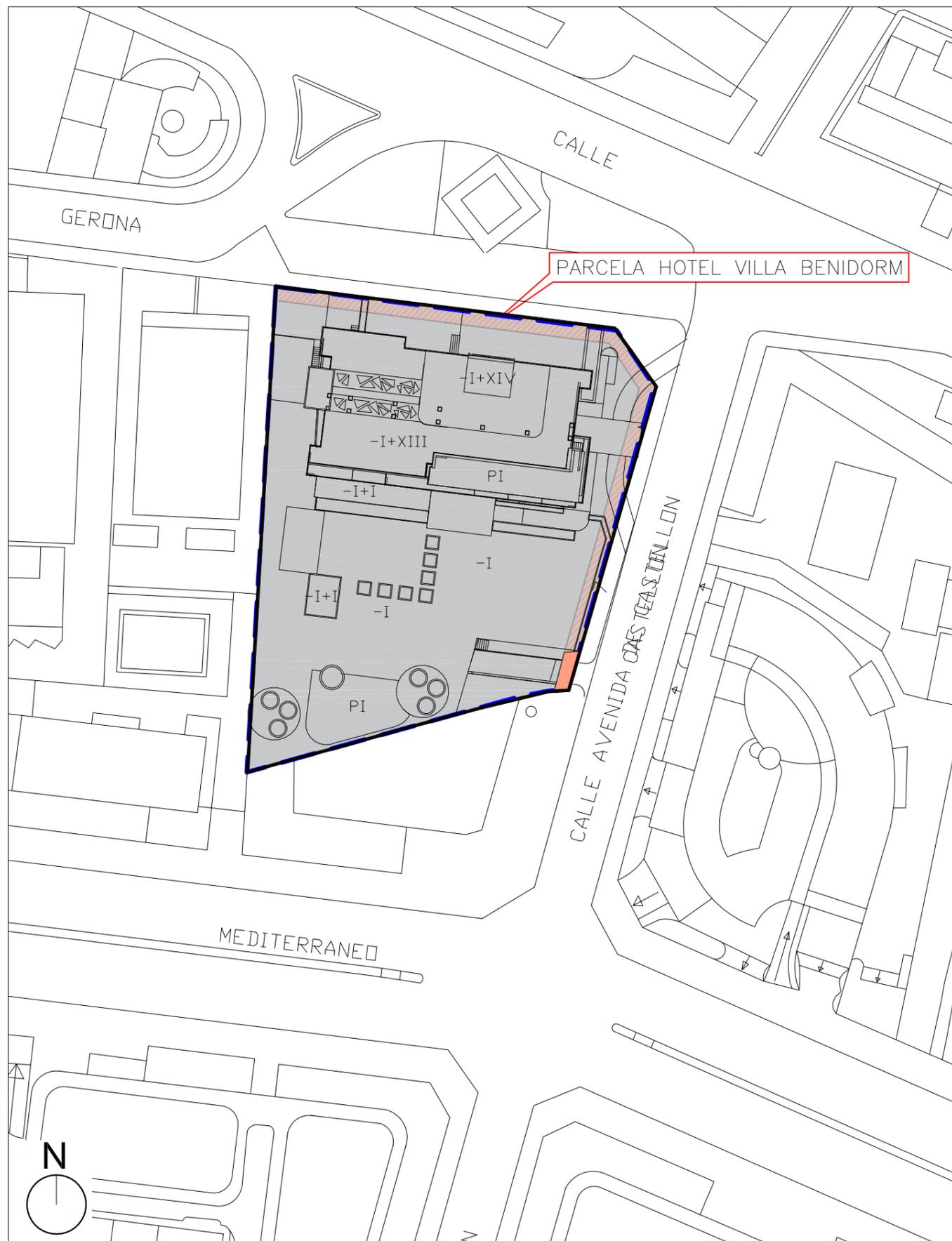
Flujo de evacuación: $200 \times 1,30 = 260$ personas, deben sumarse a las 57 personas asignadas a esa salida en la planta baja, con un total de 317 personas, lo que significa el siguiente DIMENSIONADO DE ELEMENTOS DE EVACUACIÓN:

ancho de puerta: $P/200 = 317/200 = 1,58$ m, en proyecto ancho de puerta principal 2,00 cm

PLANOS DEL ANTEPROYECTO

A continuación se muestran los Planos del Anteproyecto propuesto y posteriormente se reflejarán los cuadros de superficies del mismo, y la edificabilidad computada según la MODIFICACION NUM.1 del PGOU (mayo 2016), con las que se llega a calcular el suelo de CESION para el equilibrio dotacional.

C.01 Situación y Emplazamiento	E: s/e
C.02 Planta de Conjunto y Retranqueos del Estado Actual:	
Demoliciones	E: 1/250
C.03 Planta de Conjunto y Retranqueos del Estado Reformado	E: 1/250
C.04 Justificación de Ocupación	E: 1/250
C.05 Cesiones en Parcela	E: s/e
C.06 Sección del Edificio	E: s/e
C.07 Planta Baja de Conjunto	E: 1/250
C.08 Planta Semisótano	E: 1/125
C.09 Planta Baja	E: 1/125
C.10 Planta Habitaciones 1 a 6	E: 1/125
C.11 Planta Habitaciones 7 a 9	E: 1/125
C.12 Planta 10	E: 1/125
C.13 Planta 11	E: 1/125
C.14 Planta de Cubierta	E: 1/125



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P.
 Avenida L'alguera nº 17 entreplanta ofidna tzo, 03502 - Benidorm - Alicante España,
 Teléfono 965864161, E-mail:zenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
 Calle Ramón Gallud 37, 2ºB, Torreveja, Alicante,
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

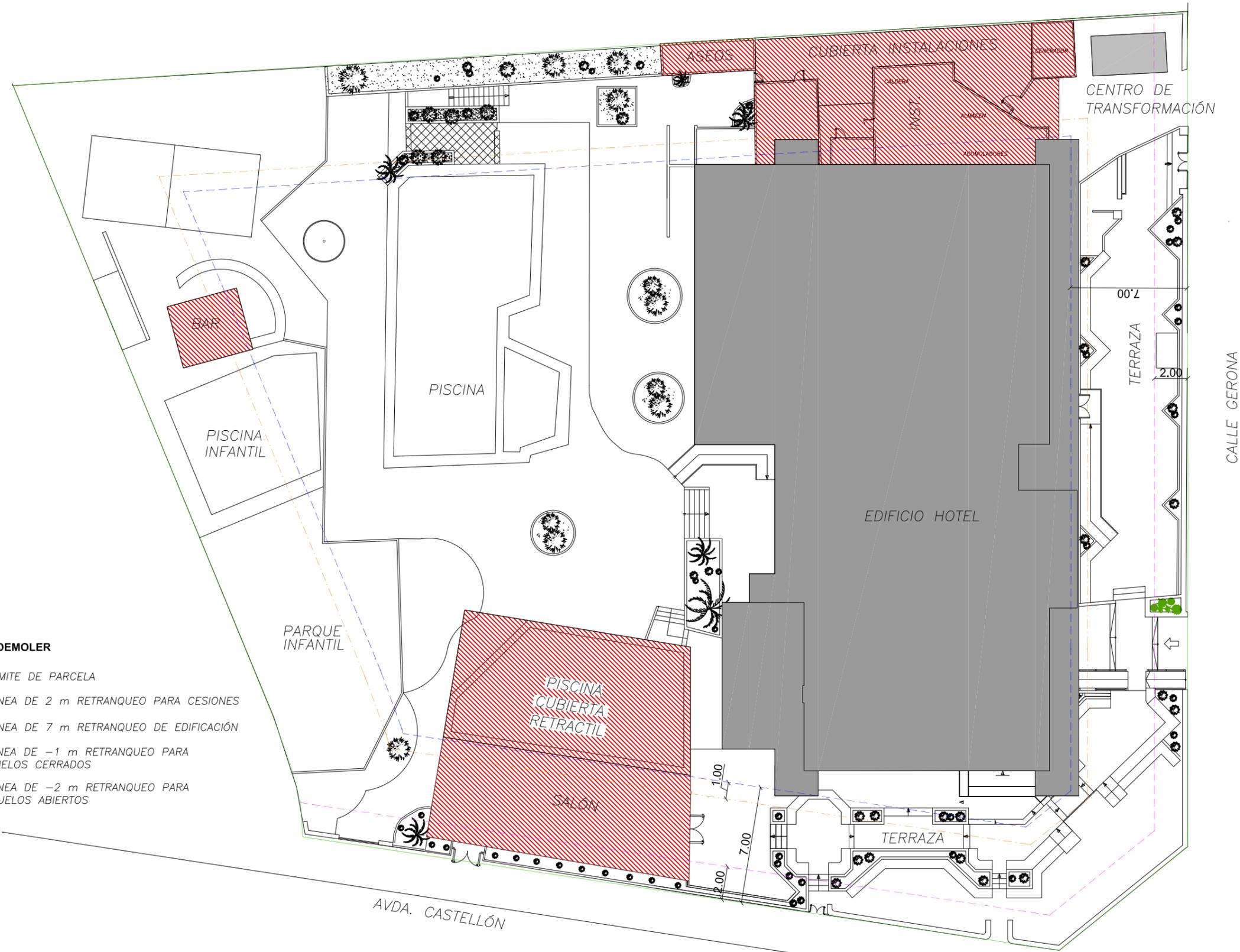
Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
 Exp. MUNICIPAL nº:
 Arquitectos:
 Arquitecto:
 SILVIA MIRANDA GÓMEZ
 Arquitecto:
 EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4* SUPERIOR, Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
 situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

ANTEPROYECTO PLANO: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

FECHA: MARZO 2021
 Revisión nº: 01/F2
 PLANO Nº: **C01**
 ESCALA: S/E



- A DEMOLER**
- LÍMITE DE PARCELA
- LÍNEA DE 2 m RETRANQUEO PARA CESIONES
- LÍNEA DE 7 m RETRANQUEO DE EDIFICACIÓN
- LÍNEA DE -1 m RETRANQUEO PARA VUELOS CERRADOS
- LÍNEA DE -2 m RETRANQUEO PARA VUELOS ABIERTOS



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P.

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta ofidna lzq, 03502 - Benidorm - Alicante España,
Teléfono 965864161. E-mail: zenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB, Torreveja, Alicante,
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-U/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto:
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

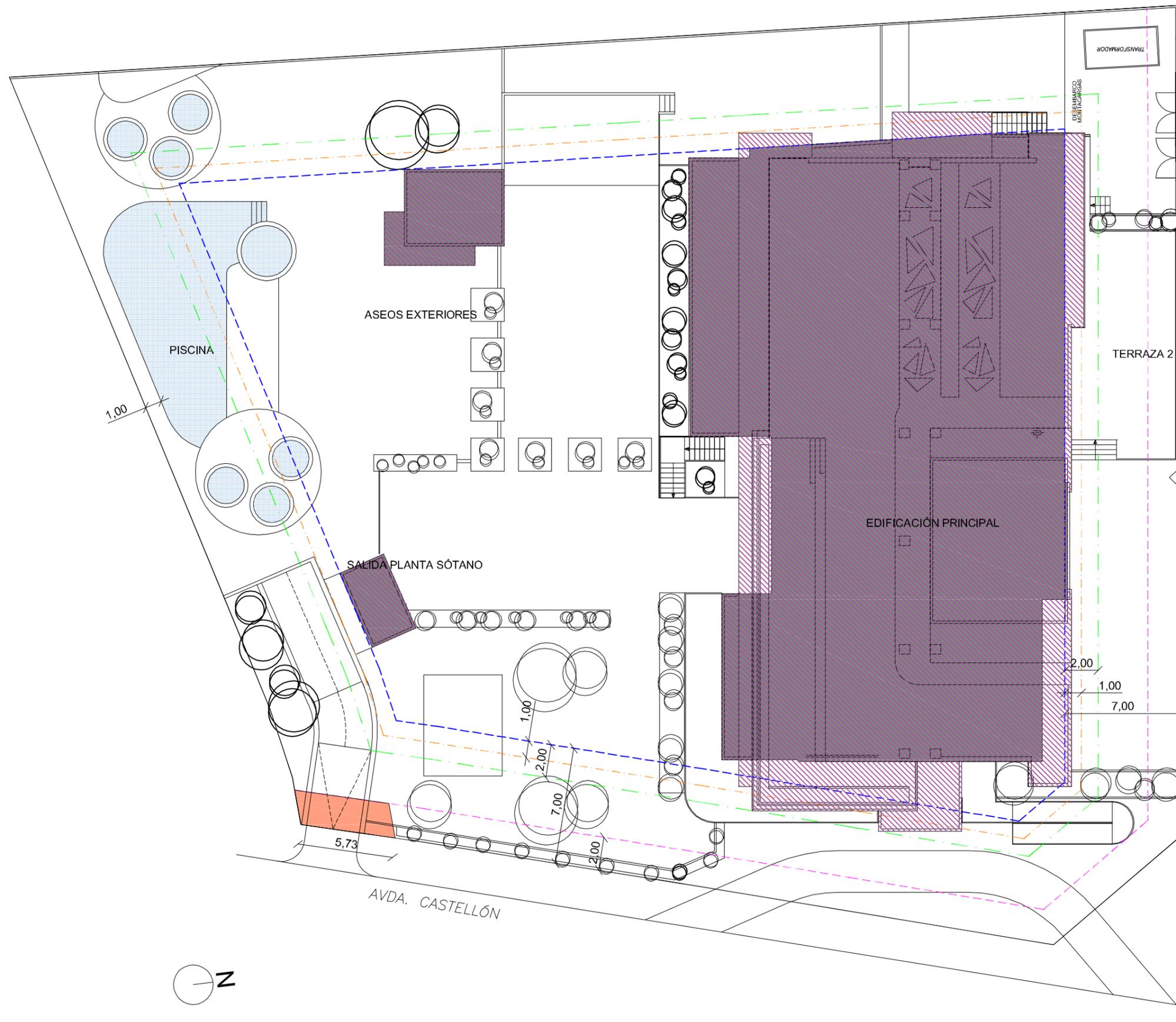
Arquitecto:
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4* SUPERIOR, Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

ANTEPROYECTO PLANO: PLANTA DE CONJUNTO Y RETRANQUEOS DEL ESTADO ACTUAL: DEMOLICIONES

FECHA: MARZO 2021
Revisión nº: 01/F2
PLANO Nº: **C02**
ESCALA: 1/250



- EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- PROYECCIÓN EDIFICACIÓN
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN: 921,00 m²
- AREA DE SUBSUELO CEDIDO
- LÍMITE DE PARCELA
- LÍNEA DE 2 m RETRANQUEO PARA CESIONES
- LÍNEA DE 7 m RETRANQUEO DE EDIFICACIÓN
- LÍNEA DE -1 m RETRANQUEO PARA VUELOS CERRADOS
- LÍNEA DE -2 m RETRANQUEO PARA VUELOS ABIERTOS

"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"



CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com



SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto:
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto:
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2º ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4º SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor:
HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

ANTEPROYECTO

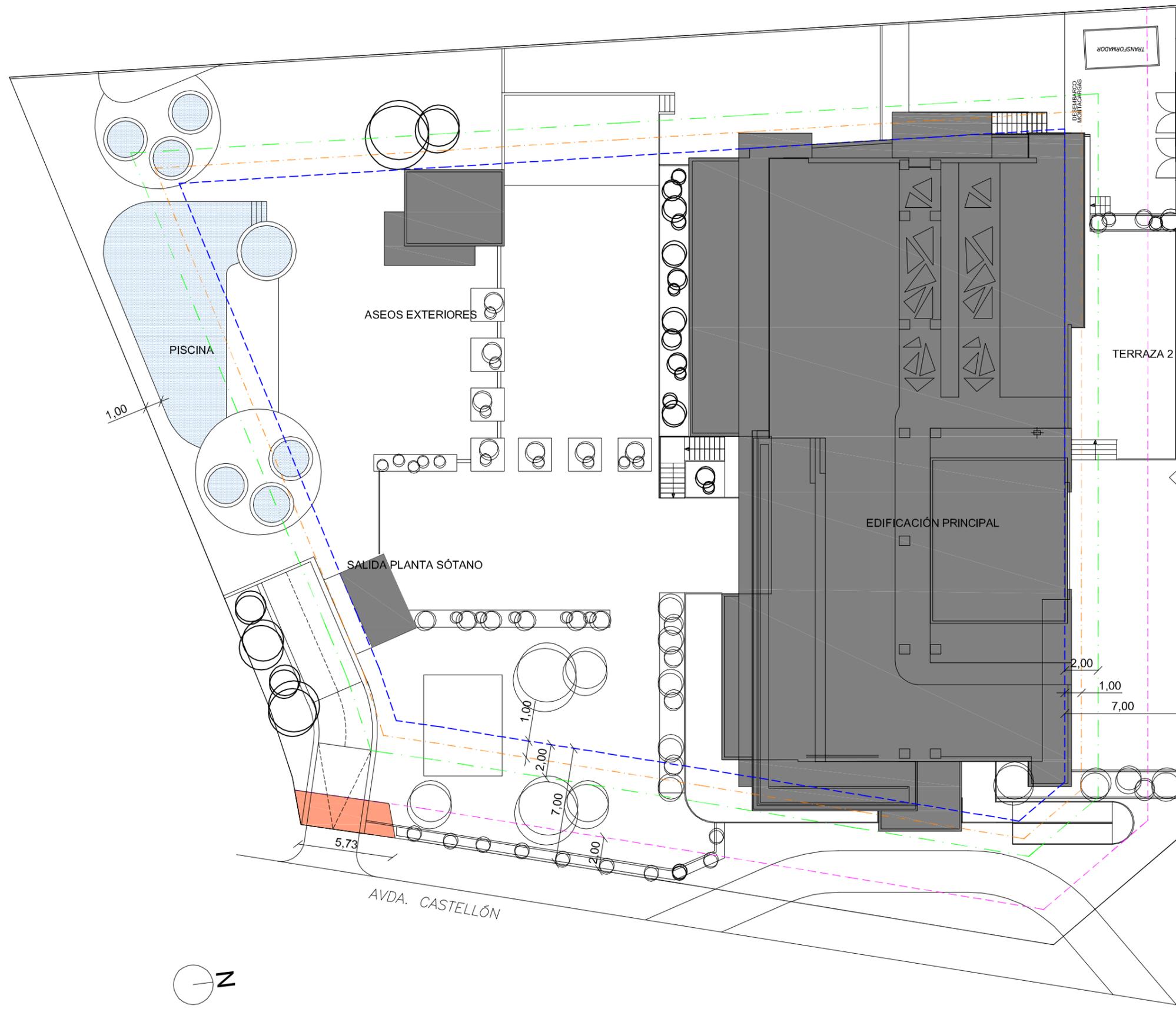
PLANO: PLANTA DE CONJUNTO Y RETRANQUEOS

FECHA:
MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº:
C03

ESCALA:
1/250



- PROYECCIÓN EDIFICACIÓN
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN: 921,00 m²
- AREA DE SUBSUELO CEDIDO
- LÍMITE DE PARCELA
- LÍNEA DE 2 m RETRANQUEO PARA CESIONES
- LÍNEA DE 7 m RETRANQUEO DE EDIFICACIÓN
- LÍNEA DE -1 m RETRANQUEO PARA VUELOS CERRADOS
- LÍNEA DE -2 m RETRANQUEO PARA VUELOS ABIERTOS

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA: 921,75m²
OCUPACIÓN TOTAL EN PROYECTO: 921,00m²

ACCESO

"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y SILVIA Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"



CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
 Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com



SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
 Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto:
 SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto:
 EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2º ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4º SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor:
 HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

ANTEPROYECTO

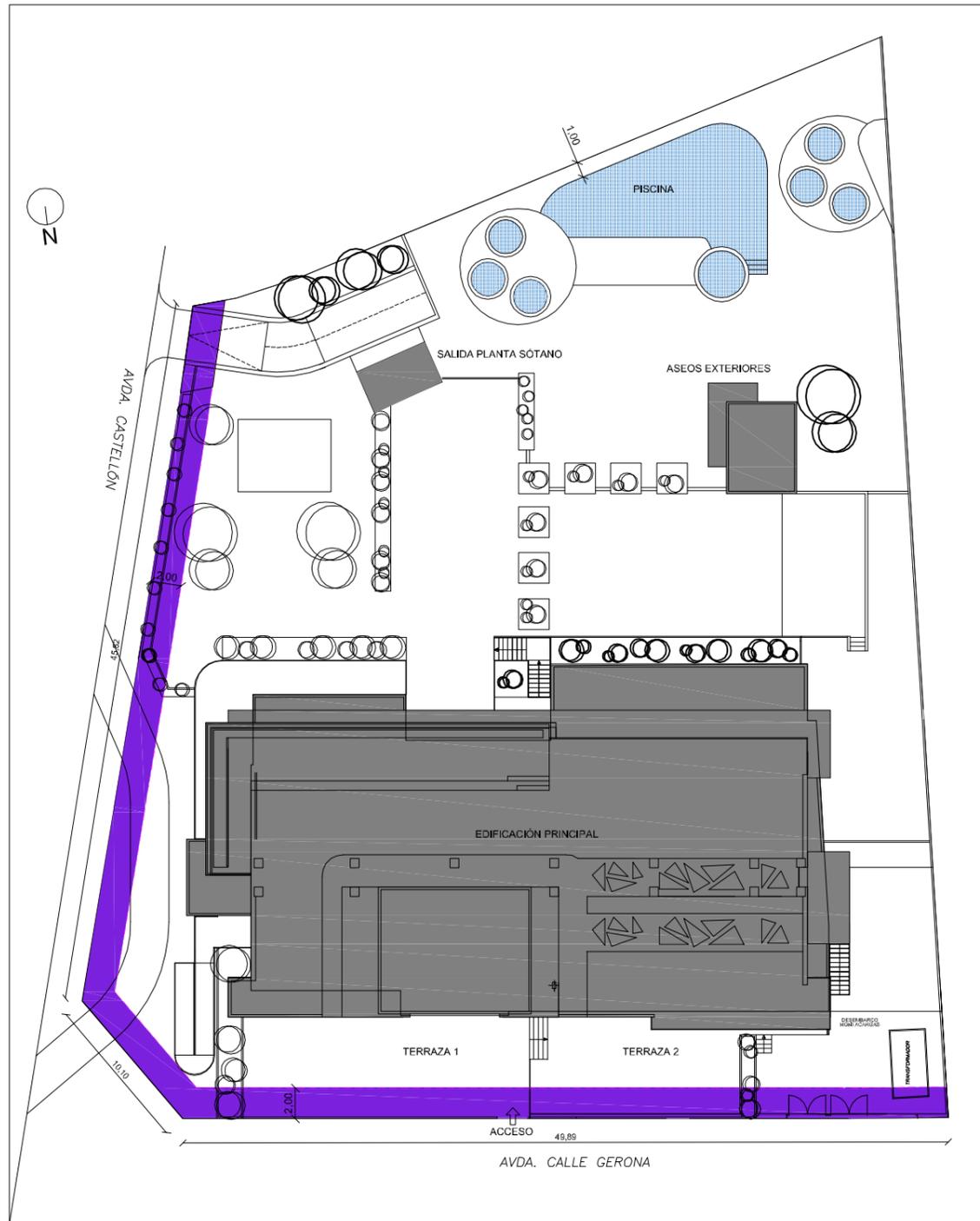
PLANO: JUSTIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE PARCELA

FECHA:
 MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

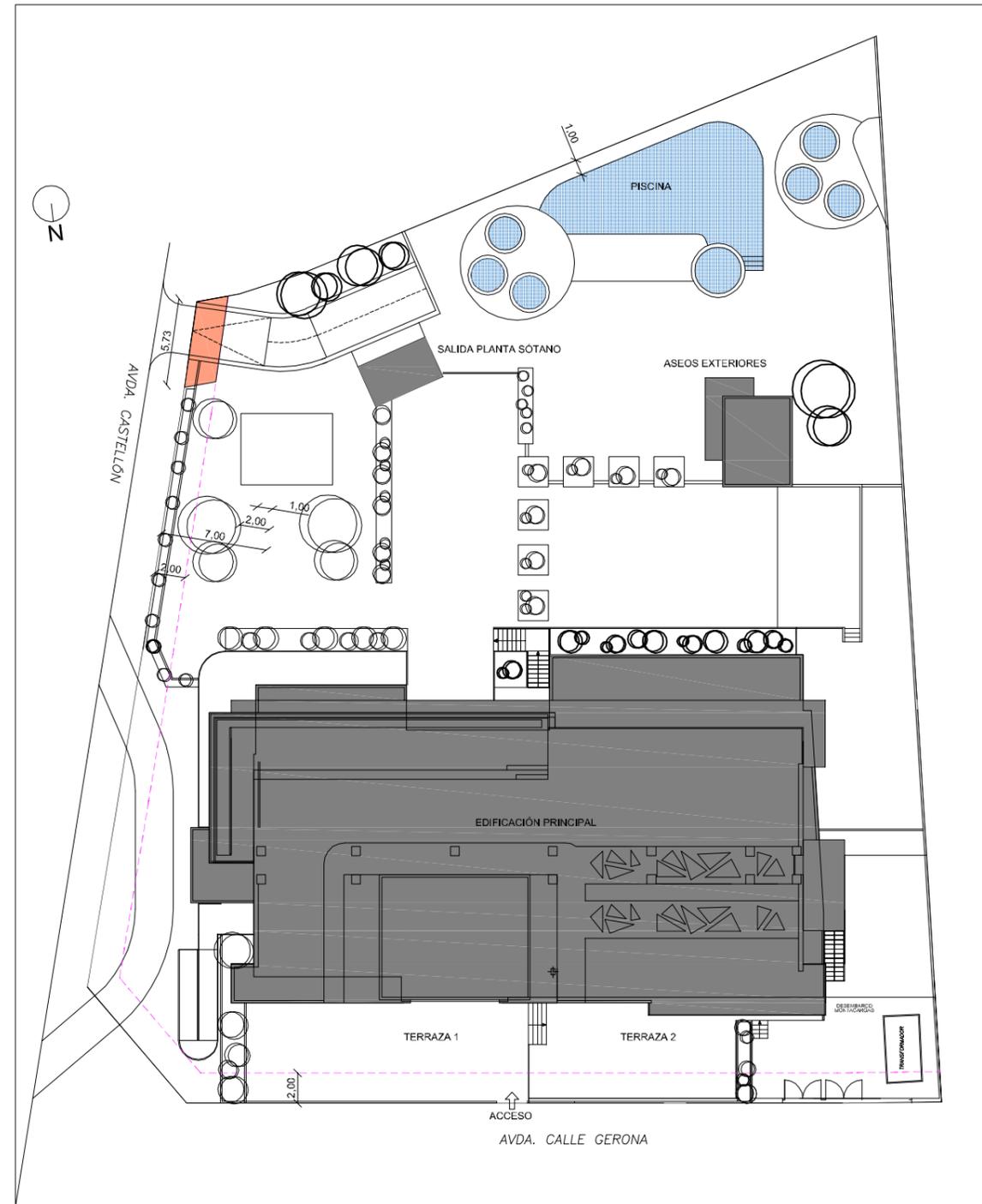
PLANO Nº:
C04

ESCALA:
 1/250



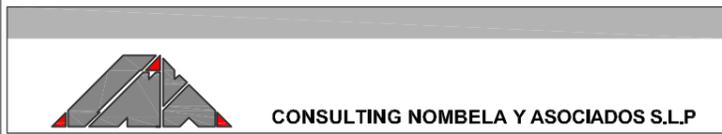
CESIÓN DE VUELO: 207,90 m²
CESIÓN EQUIVALENTE: 207,90 m² x 0,5 m² = 103,95 m²

TOTA CESIÓN: VUELO + SUBSUELO : 103,95 + 5,75 = 109,70 m²



CESIÓN DE SUBSUELO: 11,50 m²
CESIÓN EQUIVALENTE: 11,50 m² x 0,5m² = 5,75 m²

"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"



CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P.

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
 Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Galdad 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
 Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto:
 SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto:

 EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4º SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor:
 HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

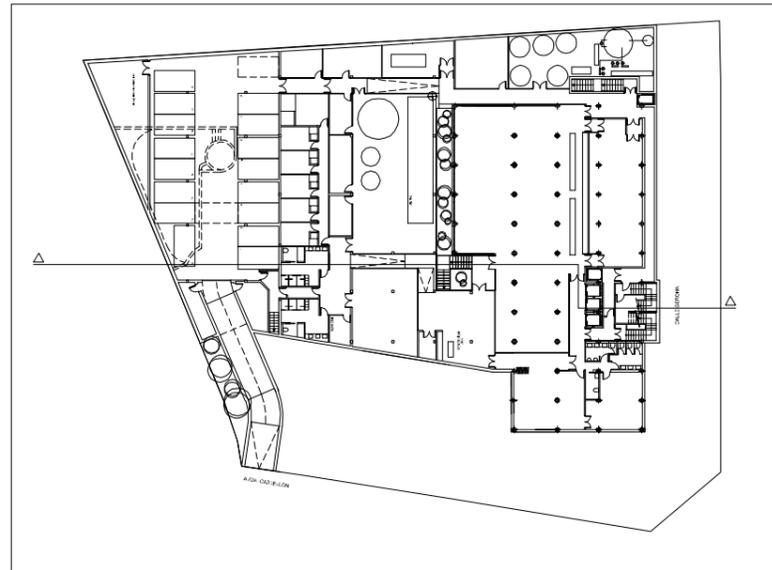
ANTEPROYECTO PLANO: CESIONES EN PARCELA EN FRANJA DE RETRANQUEO

FECHA: MARZO 2021

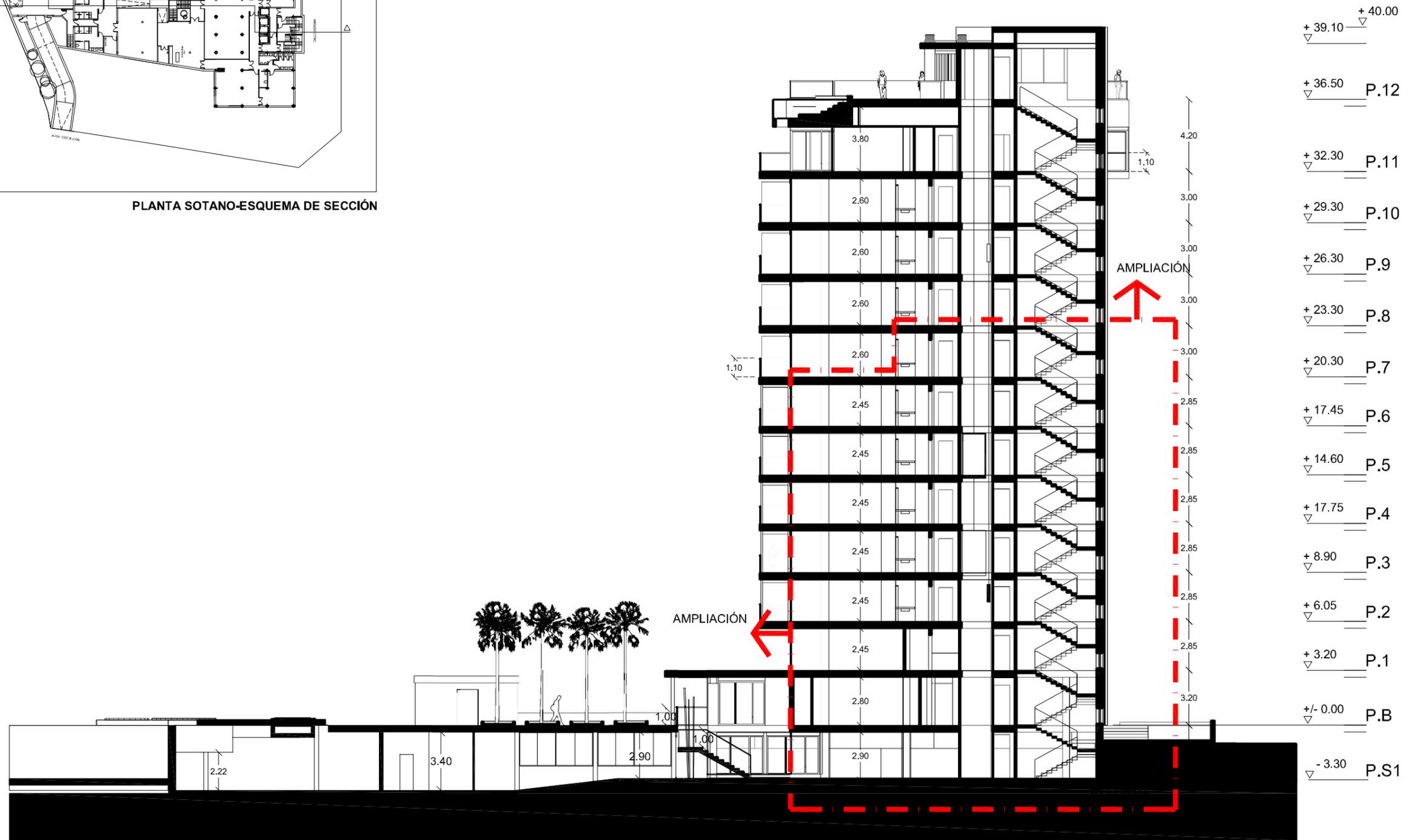
Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **C05**

ESCALA: 1/400



PLANTA SOTANO-ESQUEMA DE SECCIÓN



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: tenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto:
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto:
EVA NOMBELA MEDINA

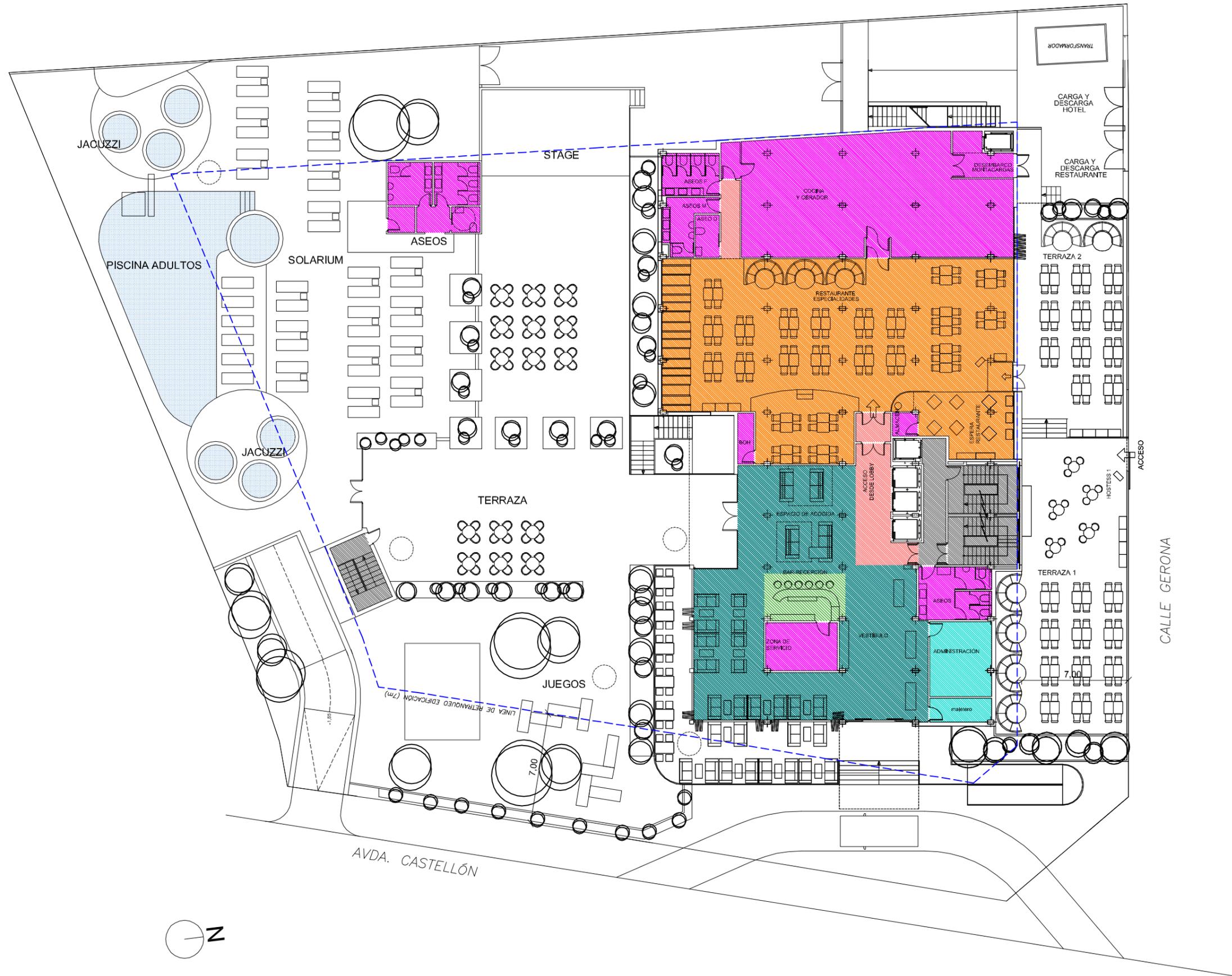
PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

ANTEPROYECTO PLANO: SECCIÓN

FECHA: MARZO 2021
Revisión nº: 01/F2
PLANO Nº: **C06**
ESCALA: 1/125



El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

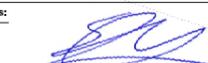
Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
 Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
 Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: 
 SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto: 
 EVA NOMBELA MEDINA

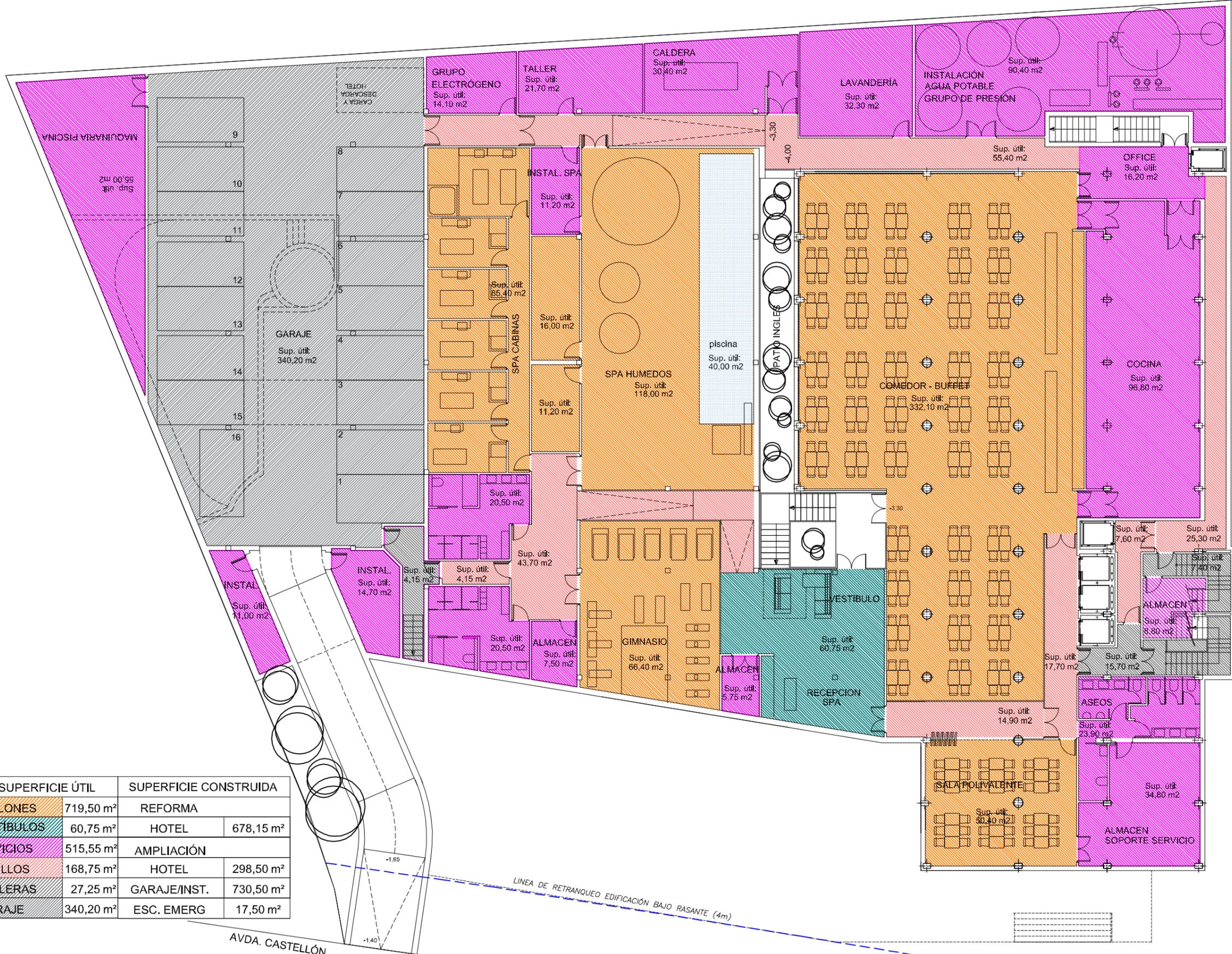
PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4* SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

ANTEPROYECTO PLANO: PLANTA DE CONJUNTO

FECHA: MARZO 2021
 Revisión nº: 01/F2
 PLANO Nº: **C07**
 ESCALA: 1/250



SUPERFICIE ÚTIL		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
SALONES	719,50 m ²	REFORMA	
VESTIBULOS	60,75 m ²	HOTEL	678,15 m ²
SERVICIOS	515,55 m ²	AMPLIACIÓN	
PASILLOS	168,75 m ²	HOTEL	298,50 m ²
ESCALERAS	27,25 m ²	GARAJE/INST.	730,50 m ²
GARAJE	340,20 m ²	ESC. EMERG	17,50 m ²

AVDA. CASTELLÓN

"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P.
 Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
 Teléfono 965864161. E-mail: tenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

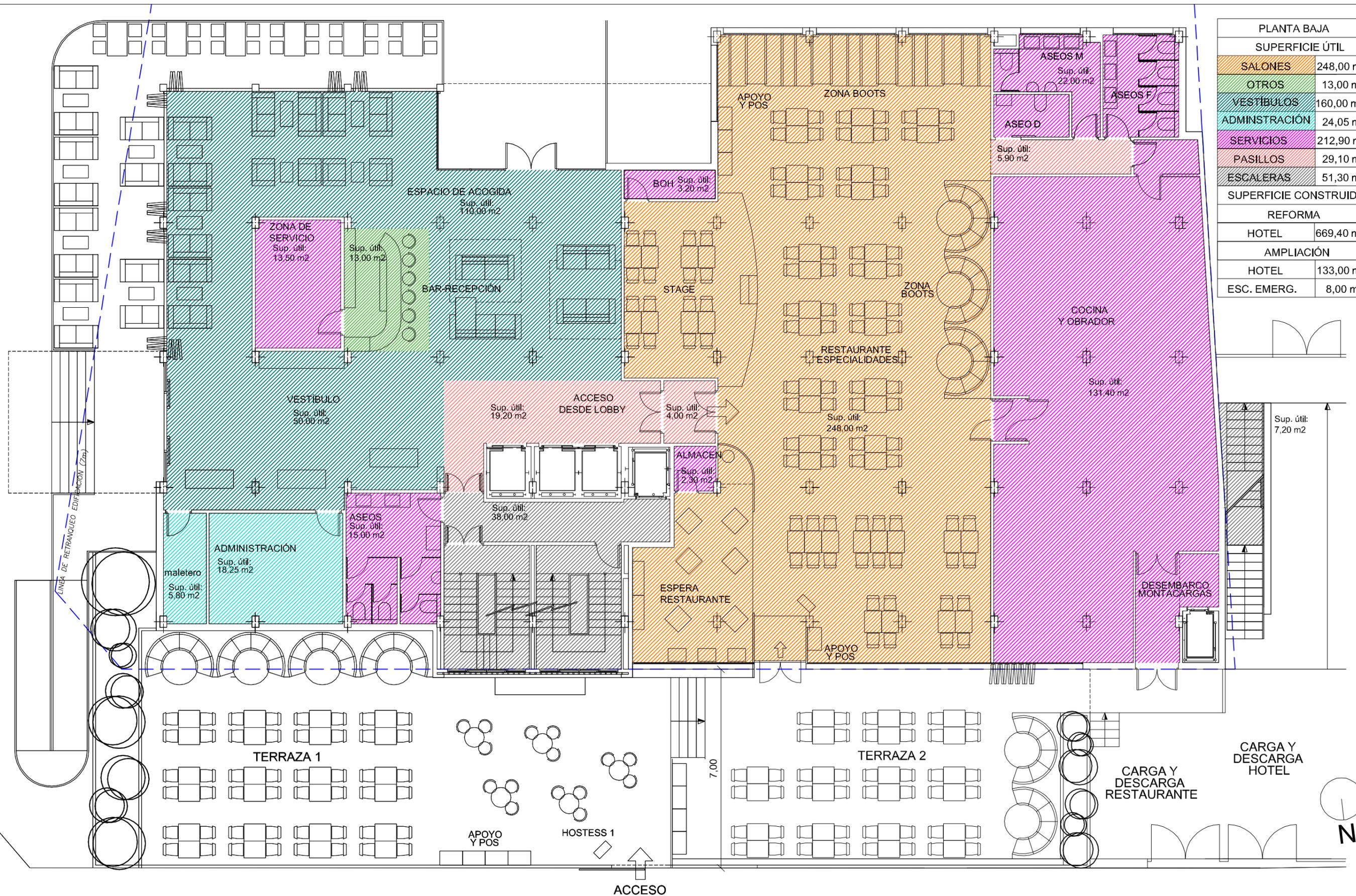
SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA
 Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
 Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
 Exp. MUNICIPAL nº:
 Arquitectos:
 Arquitecta: SILVIA MIRANDA GÓMEZ
 Arquitecta: EVA NOMBELA MEDINA

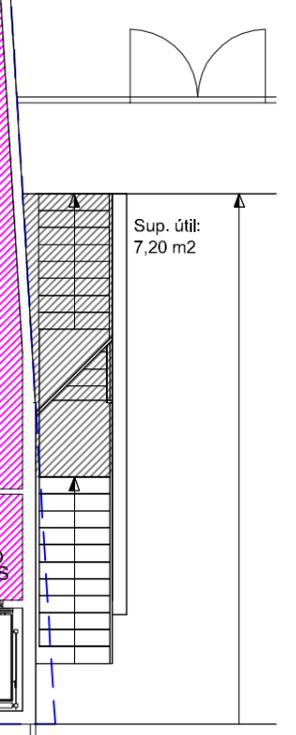
PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)
HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante
 Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
ANTEPROYECTO PLANO: PLANTA SÓTANO

FECHA: MARZO 2021
 Revisión nº: 01/F2
 PLANO Nº: **C08**
 ESCALA: 1/200

LINEA DE RETRANQUEO EDIFICACIÓN BAJO RASANTE (4m)



PLANTA BAJA	
SUPERFICIE ÚTIL	
SALONES	248,00 m ²
OTROS	13,00 m ²
VESTIBULOS	160,00 m ²
ADMINISTRACIÓN	24,05 m ²
SERVICIOS	212,90 m ²
PASILLOS	29,10 m ²
ESCALERAS	51,30 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
REFORMA	
HOTEL	669,40 m ²
AMPLIACIÓN	
HOTEL	133,00 m ²
ESC. EMERG.	8,00 m ²



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y SILVIA MIRANDA GÓMEZ. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

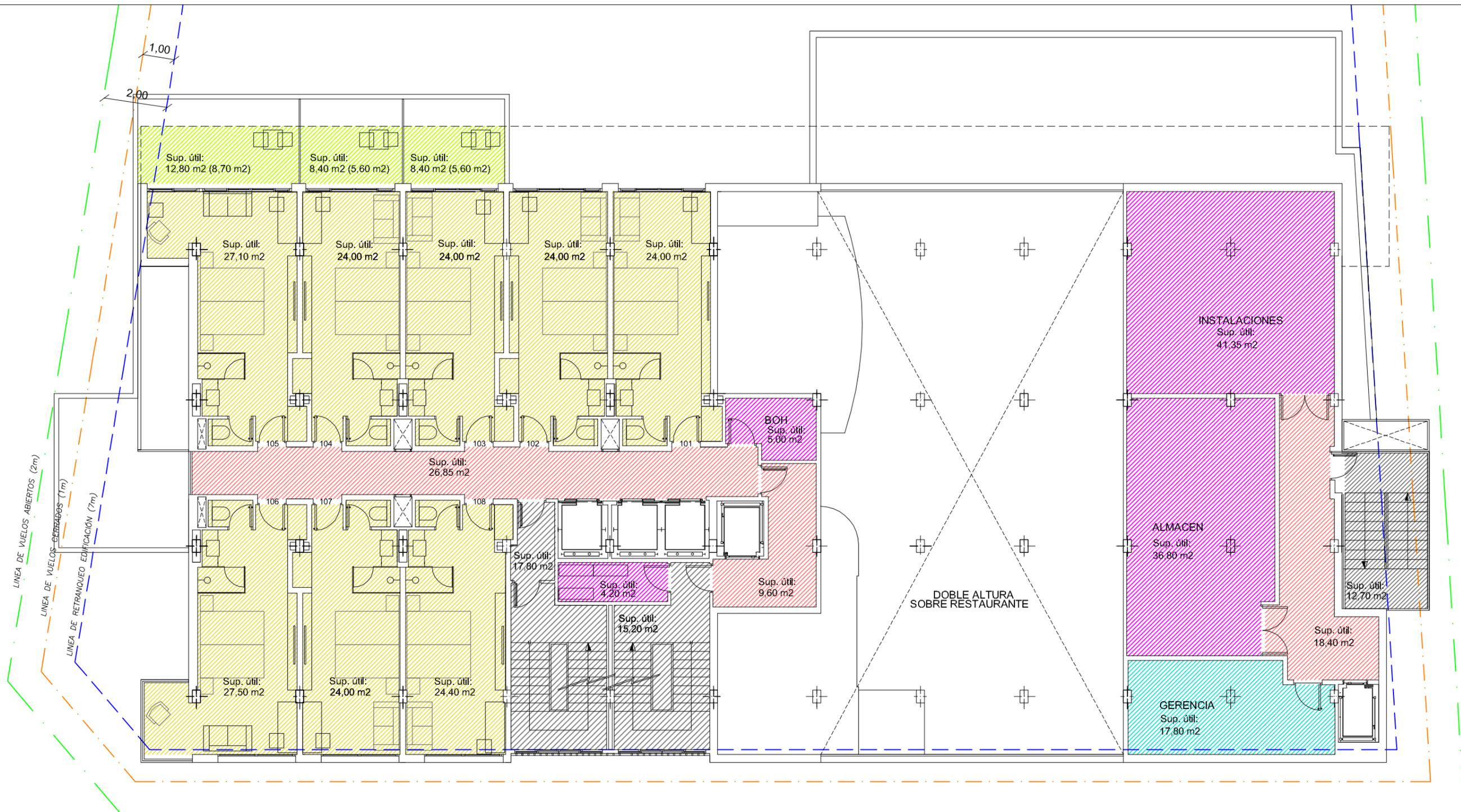
CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P.

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: nombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17	PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)		FECHA: MARZO 2021
Exp. MUNICIPAL nº:	HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante		Revisión nº: 01/F2
Arquitectos:	Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U		PLANO Nº: C09
Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ	ANTEPROYECTO PLANO: PLANTA BAJA		ESCALA: 1/125
Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA			



PLANTA 1			
SUPERFICIE ÚTIL		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
HABITACIONES	199,00 m ²	REFORMA	AMPLIACIÓN
TERRAZAS HAB.	19,20 m ²	HOTEL	466,70 m ²
ADMINISTRACIÓN	17,80 m ²	TERRAZA CUBIERTA	20,90 m ²
PASILLOS	54,85 m ²	ESCALERA EMERGENCIA	13,50 m ²
SERVICIOS	87,35 m ²		
ESCALERAS	45,70 m ²		



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y SILVIA Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"



Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

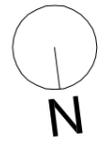
Arquitecta:
SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecta:
EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)		FECHA: MARZO 2021
HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante		Revisión nº: 01/F2
Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U	ANTEPROYECTO	PLANO Nº: C10
PLANO: PLANTA 1	ESCALA:	1/125



PLANTAS 2 A 6			
SUPERFICIE ÚTIL		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
HABITACIONES	473,60 m ²	REFORMA	AMPLIACIÓN
TERRAZAS HAB.	76,15 m ²	HOTEL	665,20 m ²
PASILLOS	59,30 m ²	TERRAZA CUBIERTA	8,80 m ² 70,80 m ²
SERVICIOS	4,20 m ²	ESCALERA EMERGENCIA	13,50 m ²
ESCALERAS	45,70 m ²		



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: enombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ

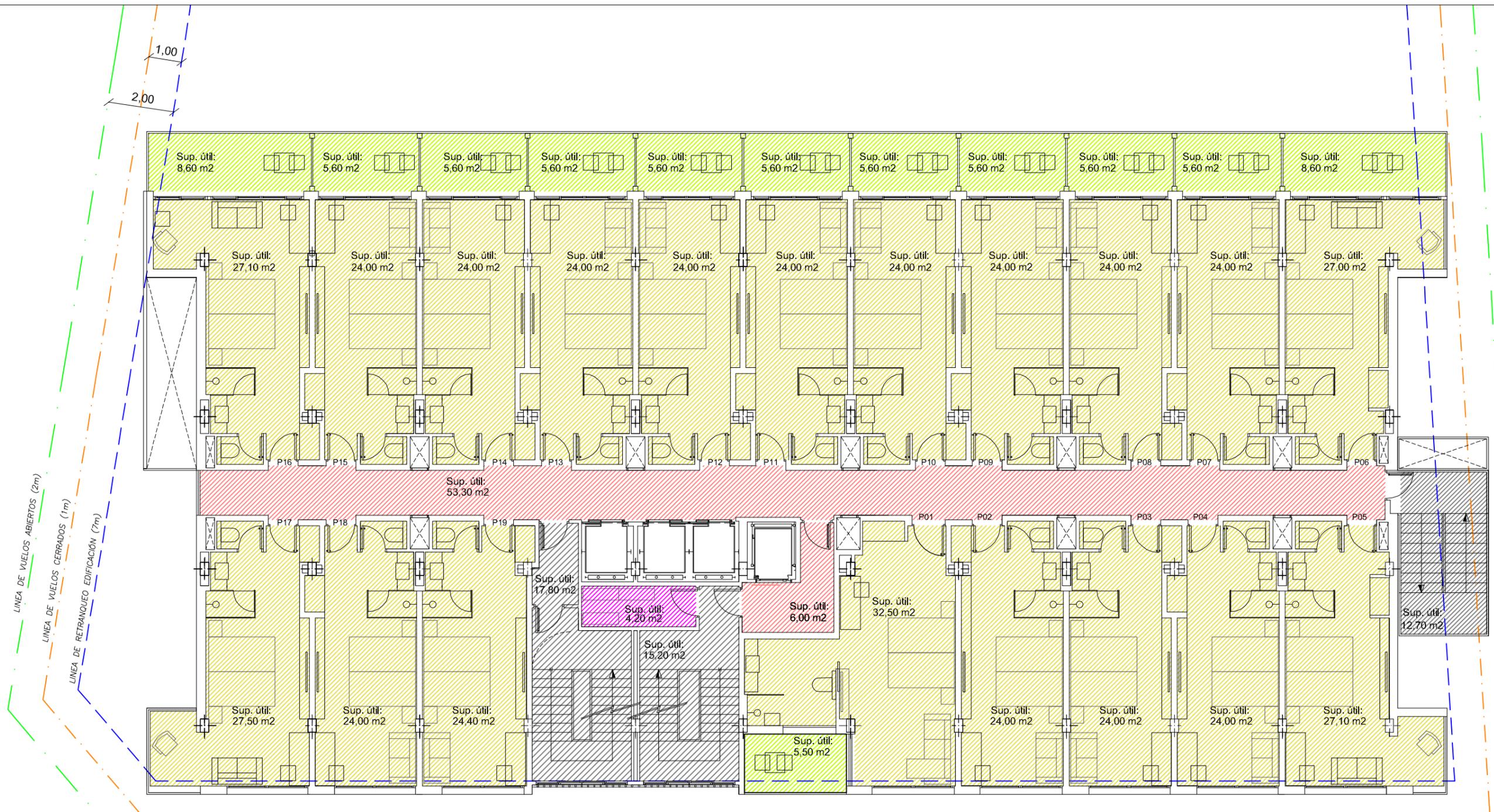
Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4º SUPERIOR, Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.
situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

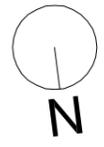
ANTEPROYECTO PLANO: PLANTA 2 A 6

FECHA: MARZO 2021
Revisión nº: 01/F2
PLANO Nº: **C11**
ESCALA: 1/125



PLANTAS 7 A 9	
SUPERFICIE ÚTIL	
HABITACIONES	477,60 m ²
TERRAZAS HAB.	73,10 m ²
PASILLOS	59,30 m ²
SERVICIOS	4,20 m ²
ESCALERAS	45,70 m ²

SUPERFICIE CONSTRUIDA		
PLANTA 7	REFORMA	AMPLIACIÓN
ESPACIO CERRADO	597,70 m ²	70,70 m ²
TERRAZA CUBIERTA		76,40 m ²
ESCALERA EMERGENCIA		13,50 m ²
PLANTAS 8 Y 9	REFORMA	AMPLIACIÓN
ESPACIO CERRADO		668,40 m ²
TERRAZA CUBIERTA		76,40 m ²
ESCALERA EMERGENCIA		13,50 m ²



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y SILVIA Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: nenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4º SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

ANTEPROYECTO PLANO: PLANTAS 7 A 9

FECHA: MARZO 2021

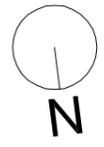
Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **C12**

ESCALA: 1/125



PLANTA 10			
SUPERFICIE ÚTIL		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
HABITACIONES	457,90 m ²	REFORMA	AMPLIACIÓN
TERRAZAS HAB.	68,00 m ²	ESPACIO CERRADO	648,85 m ²
PASILLOS	59,10 m ²	TERRAZA CUBIERTA	71,30 m ²
SERVICIOS	4,20 m ²	ESCALERA EMERGENCIA	13,50 m ²
ESCALERAS	45,70 m ²		



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: tenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Galdud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecta: SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecta: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

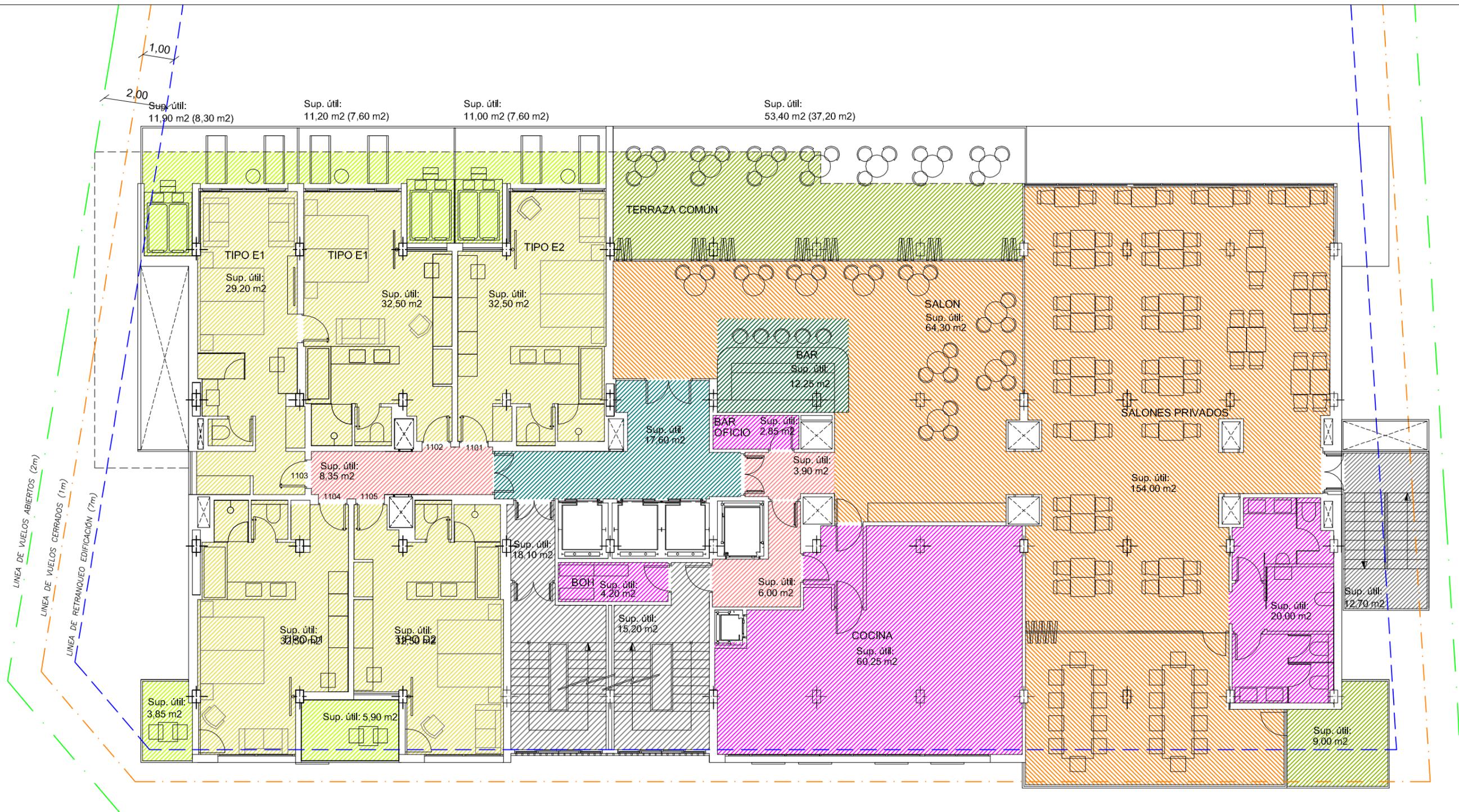
ANTEPROYECTO PLANO: PLANTA 10

FECHA: MARZO 2021

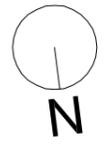
Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **C13**

ESCALA: 1/125



PLANTA 11					
SUPERFICIE ÚTIL			SUPERFICIE CONSTRUIDA		
HABITACIONES	159,20 m ²	VESTIBULO	17,60 m ²	REFORMA	AMPLIACIÓN
TERRAZAS HAB.	33,25 m ²	SERVICIOS	87,30 m ²	ESPACIO CERRADO	619,50 m ²
SALONES	218,30 m ²	PASILLOS	18,15 m ²	TERRAZA CUBIERTA	81,40 m ²
TERRAZA Z.COM	46,00 m ²	ESCALERAS	46,00 m ²	ESCALERA EMERGENCIA	13,50 m ²
OTROS	12,25 m ²				



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y SILVIA Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: nenombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Gallud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453. s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

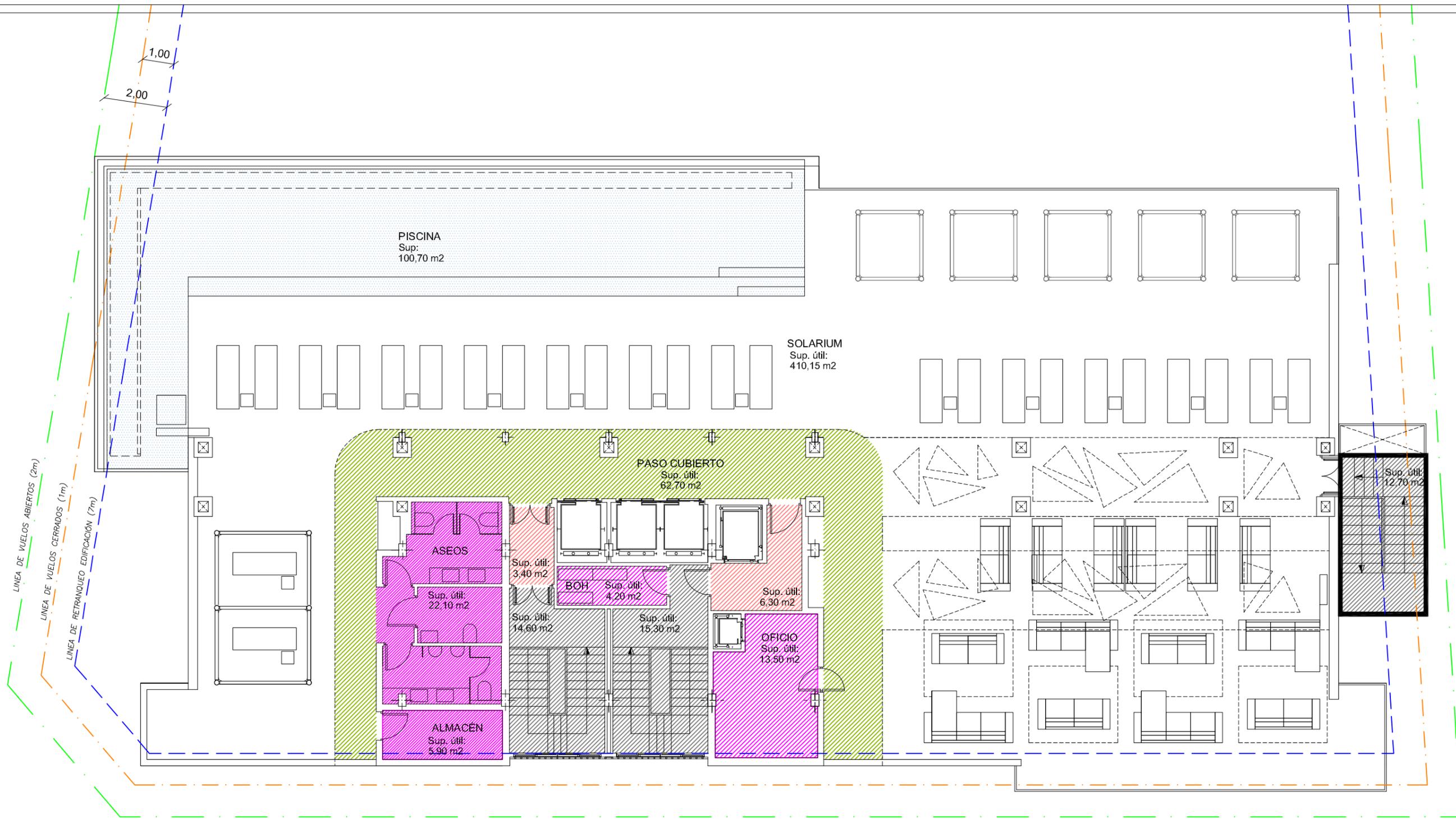
ANTEPROYECTO PLANO: PLANTA 11

FECHA: MARZO 2021

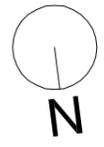
Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **C14**

ESCALA: 1/125



PLANTA 12			
SUPERFICIE ÚTIL		SUPERFICIE CONSTRUIDA	
TERRAZA COMUN	62,70 m ²	REFORMA	AMPLIACIÓN
SERVICIOS	45,70 m ²	ESPACIO CERRADO	117,50 m ²
PASILLOS	9,70 m ²	TERRAZA CUBIERTA	63,40 m ²
ESCALERAS	42,40 m ²	ESCALERA EMERGENCIA	13,50 m ²



"El presente documento es copia de su original del que son autores CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS, S.L. y Silvia Miranda Gómez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo o de su contenido"

CONSULTING NOMBELA Y ASOCIADOS S.L.P

Avenida L'alguera nº 17 entreplanta oficina Izq. 03502 - Benidorm - Alicante España.
Teléfono 965864161. E-mail: cnombela@consultingnombela.com - www.consultingnombela.com

SMA SILVIA MIRANDA, ARQUITECTA

Calle Ramón Galdud 37, 2ºB. Torreveja, Alicante.
Teléfono: 965706453 s.miranda02@gmail.com

Exp. en estudios arquitectura nº: 27-J/17
Exp. MUNICIPAL nº:

Arquitectos:

Arquitecto: SILVIA MIRANDA GÓMEZ

Arquitecto: EVA NOMBELA MEDINA

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL P.G.O.U DE INCENTIVACIÓN HOTELERA (2ª ACTUALIZACIÓN - MAYO 2016)

HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 4ª SUPERIOR, situado en c/ Gerona, nº 44, 03503, Benidorm, Alicante

Promotor: HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U

ANTEPROYECTO PLANO: PLANTA 12

FECHA: MARZO 2021

Revisión nº: 01/F2

PLANO Nº: **C15**

ESCALA: 1/125

CONCLUSIONES

Y como se verá en las tablas de cálculo anteriores y en los planos del Anteproyecto, el aumento de edificabilidad es de 1.729,90 m², de los cuales 1.456,90 m² serán en habitaciones y 273m² en zonas comunes.

Y como resumen del documento se vuelve a recordar los DATOS MAS SIGNIFICATIVOS de APARTADOS ANTERIORES YA DESCRITOS.

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	
IDENTIFICACIÓN	
Denominación: Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la Modificación 1 Puntual Nº1 del PGOU de Benidorm en la PARCELA 21 correspondiente al HOTEL VILLA BENIDORM en calle Gerona nº 44 esquina calle Castellón de Benidorm.	
Delimitación: La que figura en los planos de ordenación	
Clasificación del suelo: Suelo Urbano	
Calificación del suelo: Edificación Abierta EA, Grado 1; Nivel b; y Edificación Abierta EA, Grado 2; Nivel b	
Uso predominante: Residencial y Hotelero	
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES ANTES DEL PRI	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.090.174,17 m ² s
ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3)	0,332715 m ² s/m ² tu
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.090.174,17 m ² s
ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD	0,332715 m ² s/m ² tu
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	1.729,90 m ² tu
INCREMENTO DE SUELO DOTACIONAL	575,22 m ² s

CESIÓN: Se establece una cesión de 575,22 m2s de suelo dotacional que constituyen la aplicación del ISD de 0,332715 sobre el incremento de edificabilidad computable de 1.729,90 m2t en habitaciones y zonas comunes, de los cuales 109,70 m2 se compensarán en reservas de aprovechamiento, aplicándose a los restantes 465,52 m2 la sustitución económica equivalente.

PARCELA RESULTANTE

SUPERFICIE PARCELA ANTES DEL PRI	3.072,50 m2s
SUPERFICIE DE CESIÓN EN PARCELA N° 21	207,90 m2s (vuelo)
11,50 m2s (subsuelo)	
SUPERFICIE PARCELA DESPUÉS DEL PRI	2.888,92 m2s + 196,40 m2s (subsuelo)
EDIFICABILIDAD ANTES DEL PRI	3.185,25 m2tu
INCREMENTO DE m2tu EN HABITACIONES	1.456,90 m2tu
INCREMENTO DE m2tu EN ELEMENTOS COMUNES	273,00 m2tu
EDIFICABILIDAD (COMPUTABLE) DESPUÉS DEL PRI	4.915,15 m2tu

Para el uso en no habitaciones, vestíbulos, terrazas y demás elementos no computables, se aplicará la norma general vigente del PGOU.

La superficie de cesión del vuelo de 207,90 m2s por aplicación de una franja de 2,00 mls a lo largo de todo el frente de fachada de 105,81 mls y del subsuelo de 11,50 m2 en parcela n° 21, por aplicación de una franja de 2,00 mls a lo largo de 5,74 mls en la calle Castellón.

Resultan de aplicación los parámetros del Plan General vigentes antes del PRI sobre configuración de la parcela en cuanto a índices de edificabilidad, retranqueos, distancias a lindes, ocupación y demás parámetros, sin tener en cuenta la franja viaria de nueva creación por el PRI, de modo que dichos parámetros se aplicarán tomando en consideración la parcela anterior a la resultante neta del PRI.

Con lo anteriormente expuesto se considera suficientemente descrito el documento de propuesta del PRI para que se le conceda a la parcela objeto del mismo el aumento de edificabilidad según la MOD. 1 del PGOU de INCENTIVACION HOTELERA,

por lo que firmamos en Benidorm a 28 de septiembre de 2021 para que surta los efectos oportunos

EL EQUIPO REDACTOR: Las Arquitectas



Fdo: Silvia Miranda Gómez



Eva Nombela Medina

--	--

Firma digital

Firma digital