

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 79 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL HOTEL PRIMAVERA PARK, sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 771/2022 de 25 de febrero de 2022.
Benidorm, a 9 de marzo de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

PLAN DE REFORMA INTERIOR

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 79 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL HOTEL PRIMAVERA PARK, aprobado por el pleno municipal en sesión de 27-06-2022.

Benidorm, a 13 de julio de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Plan de Reforma Interior (P.R.I.) para la aplicación de la segunda actualización de la Modificación Puntual nº 1, Incentivación Hotelera del PG de Benidorm, aplicado al hotel “PRIMAVERA PARK”

09 FEBRERO 2022

Promotor: INMOBILIARIA BERNIA S.A.

Equipo Redactor:

ARQUITECTO: ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ
ARQ TECNICO: DOMINGO MAYOR BERENGUER

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1. OBJETO DEL DOCUMENTO.....	4
2. ANTECEDENTES	4
3. PROMOTOR	7
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA	7
5. EDIFICACIÓN EXISTENTE Y SERVICIOS URBANÍSTICOS	8
6. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	8
6.1. PLAN GENERAL DE BENIDORM.....	8
6.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.....	8
7. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE.....	11
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	13
1. INTRODUCCIÓN	14
2. PLANTEAMIENTO. ÁMBITO DE ESTUDIO.	14
3. CÁLCULO DEL ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL.	15
4. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	17
5. CÁLCULO DEL INCREMENTO DOTACIONAL.....	19
6. COMPROBACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL	19
7. IDENTIFICACIÓN DE AMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES	20
8. CESIÓN DE LA FRANJA DE RETRANQUEO	21
9. SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL DEBER DE CESIÓN.....	22
9.1. Cálculo del valor económico del suelo dotacional.....	23
9.2. Cesión complementaria.....	25
10. RESUMEN DE LAS VALORACIONES.....	27
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.....	28
1. NORMAS URBANÍSTICAS.....	29
2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	31
PLANOS	33
PLANOS DE INFORMACIÓN.....	34
PLANOS DE ORDENACIÓN.....	34
PLANOS DE ESTADO ACTUAL.....	34
PLANOS DE ESTADO REFORMADO.....	34
RESUMEN SUPERFICIES.....	35

MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la redacción de un Plan de Reforma Interior (PRI), para la aplicación de la modificación puntual nº 1 (incentivación hotelera) del Plan General de Benidorm, del Hotel Primavera Park.

Este hotel está actualmente construido, ocupando parte de una manzana, entre la calle verano, calle primavera y la avenida Emilio Ortuño.

El PRI, se presenta a instancias de la mercantil INMOBILIARIA BERNIA, S.A., con CIF A03172749, y domicilio a efectos de notificaciones en Crta. Alicante-Valencia km 126, 03500, Benidorm, Alicante.

El objeto del documento es dar cumplimiento a lo establecido en la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, que se aprobó en su día con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio.

Se dispone de licencia de apertura del establecimiento denominado HOTEL PRIMAVERA PARK, con número de expediente M064/2007 con epígrafe 681 para “servicio de hospedaje en hoteles y moteles”, sito en C/Verano nº9, edif. Primavera Park, Hotel, Benidorm.

Se realiza el presente documento de Plan de Reforma Interior, con el objeto de mejorar y ampliar las superficies del hotel de 4 estrellas superior.

Sobre la base de la consideración de Benidorm como un municipio de indiscutible prestigio turístico internacional y motor de este sector crucial de nuestra economía, la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm es un instrumento de ordenación vigente relativo a determinados aspectos del uso hotelero y aparcamiento, que en concreto establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de 4* superior (con una edificabilidad adicional de 12,50 m² útiles por habitación), sin que compute a efectos de edificabilidad, pero con la necesidad de incorporar las medidas compensatorias precisas para mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de dotaciones públicas.

En esencia, con este instrumento, se pretende poder incrementar el tamaño de las habitaciones del hotel, con un límite máximo de hasta 12,50 m² de superficie útil por habitación, por tratarse de un hotel de 4* superior, respecto del mínimo exigido por el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, en aplicación de la disposición transitoria del Ayuntamiento.

2. ANTECEDENTES

Por Resolución de 12 de diciembre de 2001, del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, se ordenó la publicación de la Aprobación Definitiva de la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Benidorm.

Esta Resolución consideró cumplidas las condiciones señaladas por la anterior Resolución de 20 de julio de 2001, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprobó definitivamente la Submodificación nº 1.

Por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 24 de enero de 2001, se informó favorablemente la Submodificación nº 1, señalando que en la redacción del texto normativo que se publicase se debería recoger la necesidad de remitir el cumplimiento de lo establecido en el entonces vigente artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana, a un ulterior instrumento de planeamiento que debería aprobarse con carácter previo a la solicitud de licencia; y señalando asimismo que los ámbitos en los que deberían materializarse las compensaciones por el aumento de edificabilidad deberían ser lo más próximos posibles a la parcela hotelera de que se trate. En este caso sería un Plan de Reforma Interior.

En efecto, el artículo 17 del Anexo del entonces vigente Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), relativo a estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, indica que:

Cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de éstos.

Si en la zona afectada por la modificación se cumplan los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos.

Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD\ n / IEB\ n > ISD\ a / IEB\ a$$

En suelo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el art. 17 de este Reglamento.

Los cambios de ordenación que, por si mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (PJL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes.

En sus Fundamentos de Derecho, la Resolución de 20 de julio de 2001 establece que la Submodificación tiene por objeto introducir cambios en la entonces vigente normativa urbanística hotelera de Benidorm (regulada en los artículos 90 de las Normas Urbanísticas sobre “Edificabilidad” y 26 de las Ordenanzas sobre “Condiciones de volumen del Plan

General”) con el fin de facilitar el desarrollo y la implantación de hoteles de 4 y 5 estrellas y, en concreto, respecto de la medición y cómputo de la edificabilidad, proponiendo que para los hoteles de lujo no compute el incremento de tamaño de las habitaciones con un límite de 10 m² útiles más para 4 estrellas, 12,50 m² para 4 estrellas superior y 15 m² útiles más para 5 estrellas, sobre el mínimo exigido por el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, junto con otras condiciones relativas a su debida inscripción en el Registro de la Propiedad y al otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y de actividad.

En los mismos Fundamentos de Derecho, la Resolución de 20 de julio de 2001 establece que las modificaciones puntuales de los Planes que tengan por objeto incrementar la edificabilidad, como es el caso de la repetida Submodificación, sí que deben computar al objeto de establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas.

A tal efecto, el mismo Fundamento de la Resolución entiende que como no se había realizado un estudio sobre el aumento de la edificabilidad que la Submodificación podría producir y con el fin de cumplir los estándares dotacionales aplicables a las modificaciones de planeamiento, la propia Submodificación debía remitirse (como condición previa a la concesión de la preceptiva licencia urbanística municipal en cada caso) a la aprobación de un Plan de Reforma Interior que sería el que en cada supuesto debe prever, en su caso, la creación del suelo dotacional necesario para dar cumplimiento al requisito legal de los estándares dotacionales.

Añade el mismo Fundamento que en cualquier caso resulta especialmente relevante la delimitación del área virtual que cada PRI deberá efectuar para poder verificar el estándar dotacional legalmente exigible, así como que los ámbitos en que se deberán materializar las compensaciones por el aumento de edificabilidad deberán ser lo más próximos posible de la parcela hotelera de que se trate.

Delegado, por la Resolución de 20 de julio de 2001, en el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial que verificado de lo anterior ordenase la inmediata publicación de la aprobación definitiva acordada de la Submodificación, junto con sus normas, y cumplido por el Ayuntamiento el requerimiento de la Resolución, en fecha 12 de diciembre de 2001 el Director General dictó Resolución por la que consideró cumplidas las condiciones de la Resolución de 20 de julio de 2001 y ordenó la publicación de la aprobación definitiva de la Submodificación y de sus normas, publicación que se produjo finalmente en el BOP de Alicante de 12 de enero de 2002.

De acuerdo con el artículo 75 del RPCV, vigente en el momento de la aprobación de la Submodificación nº 1, la documentación de que constan los Planes de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, regulada en el artículo 64, que consistirá en:

A. Parte sin eficacia normativa:

- Documentos de información: Memoria y Planos.
- Memoria justificativa.

B. Parte con eficacia normativa:

- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Planos de Ordenación.

La documentación necesaria no se ha modificado respecto a la exigida con la legislación actualmente vigente, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

En este caso, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos será innecesario, al no existir en la zona elementos protegidos por el Plan General.

3. PROMOTOR

Con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio se redacta este documento a instancias de la mercantil INMOBILIARIA BERNIA, S.A., con C.I.F. nº A03172749, y domicilio a efectos de notificaciones en Crta. Alicante-Valencia km 126, 03500, Benidorm, Alicante, propietaria del Hotel Primavera Park. El representante es D. Román Mayor Ronda con D.N.I 48.335.602-K.

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

La parcela en la que se sitúa el Hotel Primavera Park, objeto del presente Plan de Reforma Interior, está situada en suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada “edificación abierta”, Grado 2b, situada en la manzana delimitada por calle Verano, Calle Primavera y la Avenida Emilio Ortuño.

En grado 2 la superficie mínima de la parcela será de 1.000m², los lindes serán de 7m. Se toleran sótanos hasta alcanzar los linderos. La ocupación máxima será del 30%, y la edificabilidad de 0,90m²/m². La Altura es libre.

En nivel b se admiten los usos terciarios en planta baja y en uso exclusivo.

Los usos característicos son el residencial y alojamiento temporal.

La parcela está compuesta por dos referencias catastrales: 0497403YH5609N0001JM y 0497406YH5609N0001ZM. Con una superficie total según catastro de 4.134,00m².

5. EDIFICACIÓN EXISTENTE Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

Consideramos como edificación existente en la actualidad HOTEL PRIMAVERA PARK con los parámetros de edificabilidad y usos que más adelante se detallan contando con todos los servicios propios de la condición de solar que ostenta.

6. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

6.1. PLAN GENERAL DE BENIDORM

La parcela del Hotel Primavera Park, queda incluido en el ámbito de suelo que está delimitado y clasificado en el Plan General, como suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada EDIFICACIÓN ABIERTA, Grado 2, nivel b, EA2b, de acuerdo con el Plan General de Benidorm vigente, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de julio de 1.990, con correcciones ratificadas por la Corporación en sesión de 30 de octubre de 1.990.

Las condiciones de edificación vienen reguladas en la sección 6ª de las Ordenanzas particulares de la edificación y de los usos en el suelo urbano y condiciones particulares del planeamiento de desarrollo del Plan General.

6.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

Serán de aplicación las Ordenanzas del Plan General, reguladas en el Capítulo denominado “ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS EN SUELO URBANO”, en la Sección 6ª, Edificación abierta, Grado 2, Nivel b.

Sección 6A. Edificación abierta

Identificación y caracterización.

1.- En el plano de calificación de suelo se delimitan los enclaves en que son de aplicación las presentes condiciones particulares, las cuales se han dividido a su vez en otras más pequeñas por variación de las condiciones de volumen (grados) y de compatibilidad de usos (niveles). El código correspondiente es EA.

2.- Los ámbitos incluidos corresponden básicamente a edificios aislados de viviendas con comercios, así como edificios destinados a hoteles.

Art. 25.- Condiciones de parcelación.

1.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos: Una superficie de 1.000 m². Lindero frontal de 20m. Inscripción de rectángulo de 15x24m.

Art. 26.- Condiciones de volumen.

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

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

- Para los grados 0, 1 y 2 la distancia de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será al menos de 7 mts. En grado 3 dicha distancia será de 8 mts.
- En estos grados se autorizan vuelos cerrados de 1,00m máximo y abiertos de 2,00 m máximo.
- Las edificaciones podrán adosarse a un tramo de lindero cuando otra existente ya lo haga a dicho tramo, cumpliendo la nueva condición de ocupar el mismo alzado medianero.
- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor que el de la aérea excepto en grados 0, 1 y 2 en que dicha separación podrá reducirse hasta un mínimo de 4 m.

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

4.- La altura es libre.

5.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en los puntos 2, 3 y 4 anteriores a la edificación en grado 4

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

- Grado 0.- _____ 1,25 m²/m²
- Grado 1.- _____ 1,20 m²/m²
- Grado 2.- _____ 0,90 m²/m²
- Grado 3.- _____ 0,60 m²/m²
- Grado 4.- _____ 0,529 m²/m²
- Grado 5.- _____ 1,088 m²/m²
- Grado 6.- _____ 0,772 m²/m²
- Grado 7.- _____ 0,45 m²/m²

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

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

- a) **Local:** es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía

pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación.

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

Si se trata de **hoteles de tres estrellas no computan:**

- Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el 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, oficios, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

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

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

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:
- Escaleras y ascensores: no computan.
- Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m² computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m² por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.
- Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.
- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.

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

Art. 27.- Condiciones estéticas.

1.- La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación independiente será inferior o igual a 50 m., excepto en planta baja donde no se limita.

2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie.

3.- Las edificaciones bajas no dispondrán de cobertura reflectante.

Art. 28.- Condiciones higiénico-sanitarias.

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

Art. 29.- Condiciones de uso.

1.- Los usos característicos son el residencial y alojamiento temporal.

2.- En nivel "a" se admiten usos terciarios en planta baja y en "b" en edificio exclusivo.

3.- En nivel "c" sólo se admite el uso de alojamiento temporal, limitándose la altura a 2 plantas y autorizándose una ocupación del 40%.

4.- En nivel "d" uso residencial limitando la altura a 4 plantas y autorizándose una ocupación del 30%.

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

6.- En todos los casos se autorizan los usos dotacionales e infraestructurales en planta baja y en edificación exclusiva.

7. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- Plan General Ordenación Urbana de Benidorm vigente, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de Julio de 1.990, con correcciones ratificadas por la Corporación en sesión de 30 de octubre de 1.990.

- Modificación nº 1 del Plan General Ordenación Urbana de Benidorm, de incentivación hotelera y sus interpretaciones y disposiciones transitorias.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, del Estado, BOE nº 154, de 26/6/2008).
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DOCV nº 7.329, de 31 de julio de 2014).
- Texto Refundido de la Ley del Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio).
- Decreto 153/1993, de 17 de agosto, del Gobierno Valenciano, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana (DOCV núm. 2100 de 10/09/1993). Modificado por el Decreto 22/2006, de 10 de febrero, del Consell de la Generalitat. Corrección de errores de 22 de febrero de 2006) y Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana (DOCV núm. 7529 de 20.05.2015).

De acuerdo con lo que se ha indicado anteriormente, la documentación necesaria para la redacción del Plan de Reforma Interior, no se ha modificado sustancialmente en la TRLOTUP respecto a la exigida con la legislación actualmente vigente.

En lo que respecta a las dotaciones, las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.

Por tanto, y dada la consolidación de la zona, son aplicables las condiciones de la Modificación nº 1, en el sentido de mantener el suelo dotacional de la zona, en este caso la zona 4, mediante la fórmula del antiguo Reglamento de Planeamiento:

Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD\ n / IEB\ n > ISD\ a / IEB\ a$$

(ISD) el resultado de dividir el suelo dotacional computable por la superficie del sector.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El Documento da respuesta a la problemática existente y a los objetivos señalados en la Modificación Puntual del Plan General nº 01, con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio:

- Se dispone de licencia de apertura del establecimiento denominado HOTEL PRIMAVERA PARK, con número de expediente M064/2007 con epígrafe 681 para “servicio de hospedaje en hoteles y moteles”, sito en C/Verano nº9, edif. Primavera Park, Hotel, Benidorm.
- Se realiza el presente documento de Plan de Reforma Interior, con el objeto de mejorar y ampliar las superficies del hotel de 4 estrellas superior.
- El Hotel se halla incluido en el Suelo Urbano, Edificación Abierta (EA.2b) según el P.G. de Benidorm y según Compatibilidad urbanística favorable otorgada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Benidorm con fecha 06/11/2019 y exp. Nº1633/19.
- Las medidas de incentivaciones de inversión del sector hotelero establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento posibilitan la reconstrucción del Hotel Primavera Park que incrementa el suelo dotacional que lleva consigo el PRI al mismo tiempo que da lugar a un incremento de la edificación ya ejecutada, implantada en la parcela correctamente desde un punto de vista urbanístico y que cumple con todos los estándares de las normas establecidas, dando lugar a un edificio que no solo cumple con la normativa vigente en todos los ámbitos si no que mejora notablemente la oferta hotelera de la ciudad.
- Este PRI pretende determinar las superficies dotacionales necesarias para ello, su ubicación y modo de gestión de acuerdo a la Modificación Puntual del Plan General nº01.
- La Modificación Puntual nº 01 del Plan General de Benidorm es un instrumento de ordenación vigente que establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas superior (con una edificabilidad adicional de 12,50 m² útiles por habitación sobre una base de 16,00 m² de las habitaciones existentes y computando la superficie real existente y 20,00 m² en las habitaciones de nueva creación y en los apartamentos.
- En la actualidad el hotel dispone de 203 habitaciones con una superficie total de 3.720,00m².

2. PLANTEAMIENTO. ÁMBITO DE ESTUDIO.

La Modificación, tal y como está planteada, no puede cuantificar los parámetros de los ámbitos de su aplicación, pues son parámetros potenciales, que dependen de cada ubicación de las parcelas hoteleras.

En general, es imposible realizar un cálculo de la edificabilidad total que pudiera resultar de la Modificación, a efectos de cuantificar el incremento dotacional total, razón por la que la propia Modificación se remite al ámbito que para cada caso defina el propio documento de PRI.

Pero esto, debemos delimitar un ámbito racional, con criterios de coherencia urbanística y completo, que permita realizar los cálculos de dotaciones y edificabilidad de forma objetiva y clara.

En consecuencia, establecemos el ámbito a que debe sujetarse el presente PRI, de conformidad con la Modificación y para poder darle cumplimiento, que es el ámbito de la denominada zona 4.

Se define como ámbito de estudio una parte homogénea de la zona de ordenación de suelo urbano EA2b, Edificación Abierta de Grado 2 nivel b, con la definición de límites vigente en el Plan General de Ordenación Urbana, por ser la zona donde está situado el hotel.

Los criterios de delimitación son urbanísticos, ya que se delimita una zona de ordenación urbanística de trama urbana uniforme, que resulta homogénea respecto a la clasificación y la calificación del suelo, y sobre todo de ordenación y de tipologías.

La zona definida tiene un área total de 482.769,00 m², y presenta una distribución de suelos de dominio privado y público similar en cuanto se refiere a la implantación respecto a la parcela del hotel.

3. CÁLCULO DEL ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL.

La delimitación referida en el capítulo anterior determina las siguientes superficies:

EDIFICABILIDAD		
MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
MANZANA 1	13.114,00	11.802,60
MANZANA 2	39.917,00	35.925,30
MANZANA 3	13.342,00	12.007,80
MANZANA 4	17.414,00	15.672,60
MANZANA 5	23.737,00	21.363,30
MANZANA 7	8.360,00	7.524,00
MANZANA 8	5.478,00	4.930,20
MANZANA 9	36.024,00	32.421,60
MANZANA 10	23.208,00	20.887,20
MANZANA 11	15.162,00	13.645,80
MANZANA 12	14.896,00	13.406,40
MANZANA 14	11.921,00	9.918,90
MANZANA 15	11.195,00	10.075,50
MANZANA 16	12.484,00	11.235,60
MANZANA 17	9.526,00	8.573,40

MANZANA 18	13.014,00	11.712,60
MANZANA 19	10.448,00	9.403,20
MANZANA 20	8.913,00	8.021,70
MANZANA 21	10.407,00	9.366,30
MANZANA 22	19.155,00	17.239,50
MANZANA 23	11.048,00	9.943,20
MANZANA 24	8.276,00	7.448,40
MANZANA 25	14.295,00	12.865,50
MANZANA 26	10.568,00	9.511,20
MANZANA 27	7.378,00	6.640,20
TOTAL EDIFICABILIDAD	369.280,00	332.352,00

DOTACIONAL		
MANZANA	SUPERFICIE	
MANZANA 6	5.125,00	
MANZANA 13	2.174,00	
MANZANA 28	186,00	
MANZANA 29	654,00	
MANZANA 30	5.754,00	
MANZANA 31	3.151,00	
TOTAL EQUIPAMIENTO	17.044,00	
RED VIARIA	96.445,00	
TOTAL RED VIARIA	96.445,00	
TOTAL DOTACIONAL	113.489,00	

ÁMBITO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
TOTAL ÁMBITO ZONA 4	482.769,00	332.352,00

Por tanto, tendremos:

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 482.769,00 m²
- SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL: 113.489,00 m²
- EDIFICABILIDAD TOTAL: 332.352,00 m² útiles

Por tanto, el índice de suelo dotacional será:

- ISDa = 114.389,00 / 331.542,00 = 0,34147229 m²/m²útiles
- IEBa = 331.542,00 / 482.769,00 = 0,68842863 m² útiles/m²
- ISDa / IEBa = 0,496017

4. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

En primer lugar, se debe identificar el ámbito de cálculo del incremento de la edificabilidad por el aumento del tamaño de las habitaciones de hotel en el caso concreto. Este ámbito está formado por la superficie incluida en el perímetro de la parcela sobre la que se quiere operar ese incremento.

La superficie de edificabilidad existente del Hotel Primavera Park **antes del PRI**:

Superficie edificabilidad – Estado Actual						
Plantas	nºhab.	Superficie útil habitaciones	40% salones	1,5m ² PGOU	Superficie útil total	Superficie computable
PLANTA BAJA	0	0,00	101,20	290,20	2.246,70	0,00
PLANTA 1º	0	0,00	605,00	0	1.108,30	0,00
PLANTA 2º	4	112,00	438,80	0	980,40	112,00
PLANTA 3º	12	144,00	102,45	0	702,15	144,00
PLANTA 4º	16	288,00	0,00	0	623,05	288,00
PLANTA 5º	16	289,50	0,00	0	626,80	289,50
PLANTA 6º	16	289,50	0,00	0	626,80	289,50
PLANTA 7º	16	289,50	0,00	0	626,80	289,50
PLANTA 8º	16	289,50	0,00	0	626,80	289,50
PLANTA 9º	16	289,50	0,00	0	626,80	289,50
PLANTA 10º	16	289,50	0,00	0	626,80	289,50
PLANTA 11º	16	289,50	0,00	0	626,80	289,50
PLANTA 12º	16	289,50	0,00	0	626,80	289,50
PLANTA 13º	12	240,00	0,00	0	510,50	240,00
PLANTA 14º	12	240,00	0,00	0	510,50	240,00
PLANTA 15º	11	220,00	0,00	0	510,50	220,00
PLANTA 16º	8	160,00	64,45	0	496,25	160,00
PLANTA CUBIERTA	0	0,00	0,00	0	141,90	0,00
TOTAL	203	3.720,00	1.311,90	290,20	12.822,50	3.720,00

La superficie total computable del hotel Primavera Park es de 3.720,00m²

La edificabilidad permitida es de 4.134,00 m² * 0,90 m² útiles/m² = 3.720,60 m² útiles

Por lo que no hay exceso de edificabilidad.

Con el P.R.I. se pretende el paso del hotel de dos estrellas a cuatro estrellas superior, reestructurando todas las superficies del hotel, desplazando habitaciones y creando nuevas zonas comunes para dotar al hotel de mejores servicios e instalaciones, además se crean nuevas alturas para dotar a las habitaciones de mejores vistas y poder albergar en las plantas más inferiores todas las instalaciones comunes necesarias para el buen funcionamiento del hotel de 4 estrellas superior.

Después de aplicar el PRI, la nueva edificabilidad quedará desglosada como sigue:

Superficie edificabilidad - PRI							
Plantas	nº hab.	Sup. útil habitaciones	40% salones	1,5 m² PGOU	1,5 m² PRI	Superficie total	Superficie computable
PLANTA BAJA	0	0	90,70	300,40	0	2.195,50	0,00
PLANTA 1º	0	0	792,30	0	0	1.098,70	0,00
PLANTA 2º	4	100,50	531,20	0	0	1.071,45	100,50
PLANTA 3º	8	241,50	63,90	0	0	731,20	241,50
PLANTA 4º	16	422,70	0	0	0	686,35	422,70
PLANTA 5º	16	422,70	0	0	0	686,35	422,70
PLANTA 6º	16	422,70	0	0	0	686,35	422,70
PLANTA 7º	16	422,70	0	0	0	686,35	422,70
PLANTA 8º	16	422,70	0	0	0	686,35	422,70
PLANTA 9º	16	422,70	0	0	0	686,35	422,70
PLANTA 10º	16	422,70	0	0	0	686,35	422,70
PLANTA 11º	16	422,70	0	0	0	686,35	422,70
PLANTA 12º	16	422,70	0	0	0	686,35	422,70
PLANTA 13º	12	321,50	0	0	0	550,90	321,50
PLANTA 14º	12	321,50	0	0	0	550,90	321,50
PLANTA 15º	12	321,50	0	0	0	550,90	321,50
PLANTA 16º	11	309,46	0	0	0	557,51	309,46
PLANTA CUB.	0	0	10,10	0	0	667,70	0
TOTAL	203	5.420,26	1.488,20	300,40	0,00	14.151,91	5.420,26

La superficie a compensar, teniendo en cuenta, que la superficie de habitación es de 16m² y 20m² para hoteles de 4* superior es de 5.420,26 – 3.720,00 = **1.700,26m²**

En hoteles de 4 estrellas no computa el 40% destinado a salones, comedores... siendo la superficie máxima no computable → $3720,60\text{m}^2 \cdot 0,40 = 1.488,24\text{m}^2$, siendo la superficie existente de 1.488,20m², por lo que no hay exceso en salones.

La superficie a compensar por aumento de zonas de recepción, vestíbulos... será de **0m²**.

Por lo tanto, la superficie a compensar después de la aplicación del PRI será de 1.700,26m².

5. CÁLCULO DEL INCREMENTO DOTACIONAL.

En la parcela del ámbito de este PRI, la edificabilidad permitida en la Ordenación vigente, teniendo en cuenta el incremento de edificabilidad del PRI es de:

$$3.720,00 \text{ m}^2\text{tu} + 1.700,26 \text{ m}^2\text{tu} (\text{según PRI}) = 5.420,26 \text{ m}^2\text{tu}$$

Aplicando al incremento de esta edificabilidad el ISD anteriormente mencionado tenemos que el suelo dotacional requerido por el aumento de edificabilidad es de:

$$\Delta \text{Dotacional requerido} \rightarrow 1.700,26 \text{ m}^2 \times 0,341472 = 580,59 \text{ m}^2$$

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 482.769,00 m²
- SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL: 114.389,00 + 580,59 = 114.069,59 m²
- EDIFICABILIDAD TOTAL: 332.352,00 + 1.700,26 = 334.052,26 m²

Por tanto, el índice de suelo dotacional será:

- $ISD_2 = 114.944,09 / 333.150,85$ 0,341472 m²/m²útiles
- $IEB_2 = 333.150,85 / 482.769,00$ 0,691950 m² útiles/m²
- $ISD_2 / IEB_2 =$ 0,49

De esta forma se mantiene el equilibrio dotacional requerido.

Una vez cuantificado el suelo dotacional necesario para cumplir en este caso el requisito del equilibrio dotacional establecido en la Modificación, procede determinar su ubicación, es decir su ámbito de materialización.

6. COMPROBACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL

Según el apartado A.2.8 de la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL, se debe comprobar el equilibrio dotacional en una doble hipótesis:

1. Por la aplicación del apartado 4.5. del Anexo IV de la TRLOTUP se deben prever 4 m² de zona verde por cada 100 m² construidos terciarios en zonas residenciales.
El incremento de superficies bonificadas mediante PRI es 1.700,26 m², utilizando el coeficiente conversor de 1,90 del Ayuntamiento de Benidorm nos da una superficie construida de 3.230,49 m², a los que le corresponde una previsión de zona verde de (3.230,49 x 4/100) 129,22 m², inferior a la prevista.
2. Por su parte, el anexo IV de la TRLOTUP, para actuaciones de uso dominante terciario establece que debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie mínima del 10% de la superficie computable del Sector. En nuestro caso, el ámbito de la parcela objeto del PRI tiene una superficie de 4.134,00 m² lo que determinaría una cesión de 413,40 m².

Como la cesión dotacional prevista es de 580,59m², se supera la superficie dotacional establecido por el anexo IV TRLOTUP para el sector de uso terciario del presente PRI. Por lo que la cesión prevista es suficiente para satisfacer la demanda dotacional.

Respecto del número de plazas de aparcamiento.

La norma de aplicación no se refiere de modo específico a éste parámetro, según la línea marcada en el contenido de la 2ª ACTUALIZACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL. El aumento de todas las superficies indicadas como consecuencia del PRI, no supone en ningún caso aumento poblacional ya que únicamente implica una mejora de los servicios no de las plazas hoteleras.

7. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES

La Modificación establece que el PRI deberá, en su caso, crear el suelo dotacional necesario y los ámbitos en que se deben materializar las compensaciones por el aumento de la edificabilidad, que deberán ser lo más próximos posible a la parcela hotelera, procurando englobar en lo posible las zonas afectadas.

La Modificación no exige directamente la creación del suelo dotacional, sino que lo establece como posibilidad, y tampoco define una concreta ubicación del suelo dotacional de compensación, solo indica que se realizará la cesión “procurando” la mayor “proximidad” posible, al ámbito de la parcela hotelera.

Una vez cuantificado el suelo dotacional necesario para cumplir en este caso el requisito del equilibrio dotacional establecido en la modificación Nº1 del P.G.O.M. 2ª Actualización, procede determinar su ubicación, es decir, identificar los ámbitos de materialización de las compensaciones dotacionales.

Así tras las consultas pertinentes con los técnicos competentes y examinado el Plan General vigente en Benidorm, resulta que los suelos calificados como dotacionales públicos, no imputados a ningún aprovechamiento, ni como estándar ni a efectos de su obtención, más próximos al del área virtual de cálculo del estándar de dotaciones y a la manzana objetos de este PRI, son los siguientes:

- FRANJA DE DOS METROS DE RETRANQUEO de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible.
- DOS PEQUEÑOS ÁMBITOS DE SNU CÓMUN RESIDUALES entre el Parque Natural Sierra Helada y el suelo urbano que pasarían a ser Parques urbanos (P/U).
- NUEVOS SUELOS DOTACIONALES DE SNU COMÚN para la prevención de las riadas situadas al norte y al sur de la AP-7 y que pasarían a tener la protección hidráulica

(SNU_H) y que se calificarían mediante P.E. sometiéndose además a Evaluación ambiental estratégica (EAE).

- EL RESTO DE SUELOS DOTACIONALES EXISTENTES Y NO GESTIONADOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN:
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 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.

Así mismo estos suelos tendrán la consideración de reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos del suelo comportando la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios, y se estará a las previsiones que para los mismos se establece en los art 104 y ss de la TRLOTUP.

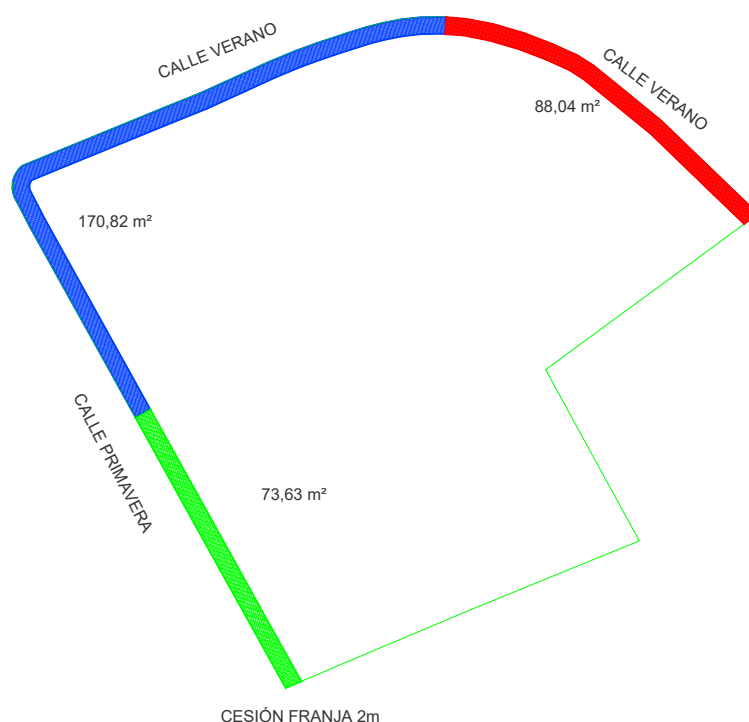
8. CESIÓN DE LA FRANJA DE RETRANQUEO

Según el Artículo 107 de la TRLOTUP y artículo 26 d) de la 2ª ACTUALIZACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL es en este PRI cuando se califica el suelo y vuelo dotacional viario incluyendo el subsuelo del mismo.

La propia modificación propone los coeficientes considerados por el presente P.R.I.:

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

En este P.R.I. se establecen dos tipos de cesión de retranqueos.



Cesión completa de franja de retranqueo = Coeficiente 1

Se realiza cesión completa de la franja de retranqueo en las zonas indicadas en el planos en color rojo y verde, siendo esta superficie:

$$73,63 \times 1 + 88,04 \times 1 = 161,67 \text{ m}^2$$

Cesión vuelo franja de retranqueo = Coeficiente 0,5

Se realiza cesión de vuelo de la franja de retranqueo en las zonas indicadas en el plano en color azul, siendo esta superficie:

$$170,82 \times 0,5 = 85,41 \text{ m}^2$$

$$\text{Total superficie de cesión} \rightarrow 161,67 + 85,41 = \mathbf{247,08 \text{ m}^2}$$

9. SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL DEBER DE CESIÓN

La Modificación nº 1 del P.G.O.M permite que en cada P.R.I. que se redacte para su aplicación, con el objeto de incrementar el tamaño de las habitaciones, deberá calcularse la superficie dotacional requerida, que podrá hacerse efectiva de varias formas, como las siguientes:

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 estar ya calificada, total o parcialmente, en el Plan General o ser calificada

por el PRI, siempre que se cumpla el requisito de proximidad establecido en la modificación vigente de aplicación.

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, ya existente o 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.

La parcela donde está situado el Hotel Primavera Park se encuentra dentro del ámbito 4. Y según la tabla adjuntada al inicio de la memoria justificativa, el ámbito 4 tiene un índice dotacional de **ISD=0,34147229**.

El ámbito de cumplimiento del estándar o ámbito de materialización de las compensaciones dotacionales no queda definido en la norma de aplicación y, de conformidad con la misma, cumple el requisito de proximidad.

Tal como hemos visto en el apartado sobre el cálculo del incremento dotacional, el suelo dotacional requerido por el aumento de edificabilidad en este caso es de:

$$580,59\text{m}^2 - 247,08\text{m}^2 = 333,51\text{m}^2.$$

9.1. Cálculo del valor económico del suelo dotacional

Para determinar el valor del suelo dotacional que no se ceda en suelo con el P.R.I. 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, siguiendo las indicaciones de la Modificación aplicable al presente utilizamos el valor catastral, (A) de la parcela, incrementada por el coeficiente de actualización del valor catastral CACV, incrementado por los coeficientes CM (coeficiente de municipio), Cd (coeficiente de distrito según código postal) y CU (coeficiente uso hotelero) de la Orden 5/2021 de 20 de mayo de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, aplicable al tiempo del presente, esto es por el 1.00 (CACV), por el 2.22 (CM), por el 1,15 (Cd) y por 1.00(CU), que determina el valor unitario de suelo.

Valor total finca 1 suelo:	1.344.643,24€	→	3.216m ²	→	418,11€/m ²
Valor total finca 2 suelo:	300.740,31€	→	918m ²	→	327,60€/m ²
Valor total conjunto fincas	1.645.383,55€	→	4.134 m ²	→	398,01€/m ²

De acuerdo con lo anterior, en principio el valor del suelo a ceder que se deba sustituir por su equivalente económico finalista sería el siguiente:

Partimos de un valor unitario Mercado de suelo del inmueble:

$$V \text{ €/m}^2 = \text{Valor catastral} \times \text{CACV} \times \text{CM} \times \text{Cdx} \times \text{CU} = 398,01 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 2,22 \times 1,15 \times 1,00 = \mathbf{1.016,13 \text{ €/m}^2}$$

No obstante, a los efectos de fijar el valor generado por el incremento del tamaño de las habitaciones, que es el factor determinante del valor del suelo dotacional, ese valor unitario se debe modular, teniendo en cuenta que la aplicación de la presente modificación no produce ningún beneficio directo o inmediato por el incremento de edificabilidad, ni es enajenable en el mercado inmobiliario, sino que por el contrario se trata de un incremento cuyo objetivo primordial es la mejora del sector turístico en la oferta hotelera de Benidorm, mediante la prestación de un servicio de mayor calidad, adecuando el hotel a la normativa comunitaria en la materia y ofreciendo mejores instalaciones.

Por lo tanto, para determinar el valor del suelo de cesión generado vamos a modular el valor catastral en función de la edificabilidad total incrementada después del P.R.I.

Para el cálculo de la edificabilidad total resultante después del PRI se van a utilizar, además del incremento del tamaño de las habitaciones que como hemos visto con anterioridad significan 1.700,26 m² útiles, más las terrazas que no computan el 30%, 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 va a realizar con aplicación de los máximos permitidos que son los siguientes:

- Incremento de aprovechamiento hotelero destinado a usos distintos al de habitaciones: 40% de la edificabilidad máxima permitida en m² útiles.
- Incremento de aprovechamiento por vestíbulos: 3,00m² útiles por habitación.

Aplicando estos criterios resultan los siguientes parámetros:

A. Valor catastral:	398,01€/m ²
B. Valor unitario:	1.016,13 €/m ²
C. Edificabilidad de la parcela (4.134,00 x 0.90)	3.720,60 m ² u
D. Incremento de m ² útiles en habitaciones.....	1.700,26 m ² u
E. Incremento de m ² útiles de uso no habitación (40%*edifi.).....	1.488,24 m ² u
F. Incremento de m ² útiles en vestíbulos (3m ² *nºhab).....	304,50 m ² u
G. Total techo sin circulaciones.....	7.213,60 m ² u

De todo lo anterior resulta un coeficiente adimensional J = 1,9388 como cociente entre la edificabilidad real en m²tu (G) y la edificabilidad teórica sobre rasante (J): (G/C).

PLAN DE REFORMA INTERIOR – HOTEL PRIMAVERA PARK
CALLE VERANO Nº11, HOTEL PRIMAVERA PARK, 03501, BENIDORM

Cálculo Valor unitario Mercado del suelo del Inmueble (B)		
Valor total catastral del suelo del inmueble según certificación catastral	1.645.383,55	Euros
Superficie de la parcela neta del inmueble según PRI	4.134,00	m² suelo neto
Valor unitario del suelo Catastral del inmueble según certif. catastral	398,01	€/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 2021	03501	
CACV	1,00	
Cm Coeficiente de municipio	2,22	
Cd Coeficiente de distrito según CP	1,15	
Coeficiente de relación de mercado K según Orden de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral, Orden 5/2021, de 20 de mayo	2,5530	Para el año 2021
Valor unitario Mercado del suelo del Inmueble (B)	1.016,13	€/m² suelo neto

Datos generales		
Superficie de la parcela neta del inmueble	4.134,00	m² suelo neto
Condiciones de volumen - Edificación abierta - art. 26 PG Benidorm	0,90	m²util/m² suelo neto
Aprovechamiento urbanístico nominal del solar en m² útiles según PG Benidorm	3.720,60	m² útiles
Número de habitaciones del hotel antes y después del PRI	203,00	habitaciones

Cálculo Coeficiente J [J = (C+D+E+F)/C]		
Superficie de la parcela neta del inmueble según PRI (A)	4.134,00	m² suelo neto
Condiciones de volumen - Edificación abierta - art. 26 PG Benidorm	0,90	m²util/m² suelo neto
Aprovechamiento urbanístico nominal del solar en m² útiles según PG Benidorm (C)	3.720,60	m² útiles
Incremento máximo de m² tu en habitaciones después del PRI (D) n°hab*Incr.hab 4*sup	1.700,26	m² útiles
Incremento de m² techo útiles en terrazas después del PRI	478,50	m² útiles
Incremento de m² techo útiles en habitaciones y terrazas después del PRI	2.178,76	m² útiles
Incremento máximo en hoteles de 4* de uso no habitación hotelero en m² útiles (40%) (E)	1.488,24	m² útiles
Incremento unitario, no computable, en m² en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna (F) (n°hab*1,50)	304,50	m² útiles
Total techo (G) a efectos del cálculo de coeficiente J --> G=C+D+E+F	7.213,60	m² útiles
Coeficiente J =G/C, cociente entre edificabilidad real, y edificabilidad teórica	1,9388	Coeficiente adimensional
Valor unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J VUR=B/J	524,10	€/m²suelo neto

Incremento de superficie dotacional del ámbito		
Edificabilidad total existente	332.352,00	m² útil
Suelo dotacional existente	113.489,00	m² suelo neto
Índice de suelo dotacional existente (ISD)	0,341472	m² suelo neto/m² util
Edificabilidad total existente más nueva edificabilidad con el PRI	334.052,26	m² útil
Suelo dotacional total necesario después del PRI	114.069,59	m² suelo neto
Nuevo suelo dotacional a ceder (S)	580,59	m² suelo dotacional

Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI		
Superficie dotacional a ceder en franja [(88,04*1)+(73,63*1)+(170,82*0,5)]	247,08	m² suelo neto
Superficie dotacional a ceder (S)	333,51	m² suelo neto
Valor unitario del mercado del suelo del Inmueble (B)	1.016,13	€/m² suelo neto
Coeficiente J	1,9388	m²util/m²construido
Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI	174.793,60	Euros

Por lo que el valor económico sustitutivo de la cesión el PRI, será de **174.793,60 €**

9.2. Cesión complementaria.

De acuerdo con la legislación vigente, y en concreto el art 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, los deberes de los propietarios afectados por la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, son entre otros, el de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la

actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

En aplicación del artículo 82 de la TRLOTUP 2021, en su apartado 1.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 de la sustitución económica de la cesión de 10% del techo lucrativo, de conformidad con el apartado A.3.7.de la “Modificación Puntual del Plan General nº1 Incentivación Hotelera” de Mayo de 2016, se aplicará la siguiente ecuación:

Calculo Valor unitario de repercusión de suelo según certificación catastral o IVSE MPnº1		
Valor total catastral del suelo del inmueble según certificación catastral	1.645.383,55	
Coeficiente de relación de mercado K según Orden de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral, Ordre 5/2021, de 20 de mayo	2,5530	Para el año 2021
Valor total mercado del suelo del inmueble según certificación catastral	4.200.664,20	Euros
Mejor y mayor valor del suelo calculado según IVSE MP nº1	4.200.664,20	Euros
Edificabilidad sobre el solar en m² construidos según certificación catastral	5.832,00	m² construidos
Ratio: m²útil/m² construidos con ppzzcc (Art.9 orden 90/2009)	0,75000	
Edificabilidad sobre el solar en m² útiles según cert. Catastral y ratio VPP	4.374,00	m² útiles
Valor unitario de repercusión de suelo según certificación catastral o IVSE MPnº1	960,37	€/m² útil

Datos generales		
Superficie de la parcela neta del inmueble	4.134,00	m² suelo neto
Condiciones de volumen - Edificación abierta - art. 26 PG Benidorm	0,90	m²util/m² suelo neto
Aprovechamiento urbanístico nominal del solar en m² útiles según PG Benidorm	3.720,60	m² útiles
Número de habitaciones del hotel antes y después del PRI	203,00	habitaciones

Incremento de edificabilidad del PRI		
Superficie en m² techo útiles en habitaciones usada en PRI	1.700,26	m² útiles
Superficie en m² en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna usada en PRI	0,00	m² útiles
Superficie total incrementada en superficie de habitaciones + vestíbulos en PRI	1.700,26	m² útiles

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. nº1	960,37	€/m² util
Incremento en superficie de habitaciones + vestíbulos	1.700,26	m² util
Incremento del valor económico del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	1.632.880,96	Euros
% del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	10,00%	
Valor sustitución económica cesión del % techo lucrativo art. 82 TRLOTUP 2021	163.288,10	Euros

Por lo que el valor de sustitución económica de la cesión del techo lucrativo es de **163.288,10 €**

10. RESUMEN DE LAS VALORACIONES

Como se ha señalado el PRI se limita a Suelo Urbano, no se prevén Unidades de Actuación, ni su desarrollo requiere criterios de equidistribución para la gestión de los mismos. La iniciativa del PRI es del propietario del Hotel lo que garantiza la viabilidad económica de la propuesta.

Las valoraciones o excedentes a compensar al Ayuntamiento son:

- **174.793,60€** como valor económico del equilibrio dotacional
- **163.288,10€** como valor de compensación de la cesión Art.82 de la TRLOTUP 2021 (incremento 10% aprovechamiento tipo)

Siendo el total de la valoración económica a ingresar de 338.081,70 €

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO PRIMERO

En el ámbito de este Plan de Reforma Interior son de aplicación las normas urbanísticas correspondientes a la zona de calificación urbanística que afectan a la parcela, EA- 2b, edificación abierta grado 2 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 la modificación Puntual nº1 del P.G.O.M. 2ªActualización Incentivación hotelera (MAYO 2016) en vigor al inicio de la tramitación del presente P.R.I., para la zonas de calificación urbanística que le afectan, EA-2-b, edificación abierta grado 2 nivel b. Es decir, el art 90 del P.G.O.M. sobre la edificabilidad hotelera; y ordenanzas particulares sobre la edificación y usos en suelo urbano esto es, art 26 y 36 en edificación abierta.

ARTÍCULO SEGUNDO

Se hubiera cedido o no una franja de suelo dotacional viario de 2m² en todo el frente de fachada de la parcela, en referencia a la aplicación de los parámetros vigentes del Plan General sobre la configuración de la parcela anteriores al presente P.R.I., los parámetros en cuanto a índices de edificabilidad, retranqueos, distancias a lindes etc. quedarían de la misma manera. Es decir, estos parámetros se aplicarán respecto de la parcela objeto de modificación por el P.R.I. como antes de la creación por éste de la parcela dotacional calificada como pública con objeto de su cesión o no al Ayuntamiento para el mantenimiento del equilibrio dotacional.

ARTÍCULO TERCERO

La edificabilidad de la parcela es 3.720,60 m²u, establecida por el Plan General en su art.42 de las Ordenanzas y que se concreta en este Plan de Reforma Interior.

ARTÍCULO CUARTO

Se realiza la cesión de la franja completa creada por el P.R.I., de dos metros de anchura y una superficie total de 161,67m².

Se realiza la cesión parcial de franja, con cesión del vuelo de esta zona de retranqueo de dos metros de ancho y superficie de 85,41m².

Por lo que se realiza una cesión total de 247,08m².

ARTÍCULO QUINTO

Durante la ejecución de las obras correspondientes, se deberán aplicar medidas preventivas y protectoras de cara a minimizar los impactos producidos por las emisiones de polvo y partículas a la atmósfera:

- Tanto el acceso a la obra como la de recepción de residuos de construcción y demolición estarán correctamente hormigonadas. Bajo la solera de hormigón se instalará una lámina de PVC.
- El resto de la instalación contará con una capa de gravilla con el fin de minimizar la emisión de polvo.
- Se protegerá todo el solar mediante un cerramiento perimetral con una altura de 2,20 m.
- Los residuos acopiados no superarán los 2m. de altura.
- Los residuos peligrosos que pudieran mezclarse junto con el resto de residuos de construcción se almacenarán de forma independiente conforme a normativa vigente y Proyecto de Gestión de Residuos redactado por técnico competente.

2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

IDENTIFICACIÓN	
Denominación	Modificación Plan de reforma interior para la aplicación de la segunda actualización de la modificación puntual nº1, Incentivación Hotelera del PG de Benidorm, aplicado al hotel Primavera Park
Delimitación	La que figura en los planos de ordenación
Clasificación del suelo	Suelo Urbano
Calificación del suelo	EA2b
Uso predominante	Residencial y Hotelero
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES ANTES DEL PRI	
1. Superficie total del ámbito virtual	482.769,00 m ² s
2. Superficie dotacional, incluido viario	113.489,00 m ² s
3. Edificabilidad lucrativa total	332.352,00 m ² tu
4. Índice de suelo dotacional, ISD (2/3)	0,34147
5. Índice de edificabilidad bruto, IEB (3/1)	0,68842
6. ISD/IEB	0,49
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI	
1. Superficie total del ámbito virtual	482.769,00 m ² s
2. Superficie dotacional, incluido viario	114.069,59 m ² s
3. Edificabilidad lucrativa total	334.052,26 m ² tu
4. Índice de suelo dotacional, ISD (2/3)	0,34147
5. Índice de edificabilidad bruto, IEB (3/1)	0,69195
6. ISD/IEB	0,49
CESIÓN	
Se establece una cesión de 580,59 m ² s de suelo dotacional que constituyen la aplicación del ISD de 0,34147 m ² s/m ² tu sobre el incremento de edificabilidad computable de 1.700,26m ² tu en habitaciones, de los cuales 247,08 m ² , se ceden en parcela propia en franja de 2,00 m de anchura recayente en todas las fachadas del hotel para suelo dotacional, aplicándose a los restantes 333,51m ² , la sustitución económica.	

PARCELA RESULTANTE

1. Superficie parcela antes del PRI	4.134,00 m ²
2. Superficie de cesión de parcela	0,00 m ²
3. Superficie parcela después del PRI	4.134,00 m ²
4. Edificabilidad antes del PRI	3.720,60 m ² tu
5. Incremento m ² tu en habitaciones	1.700,26 m ² tu
6. Incremento m ² tu en recepción, vestíbulos...	0,00 m ² tu
6. Incremento m ² tu en elementos comunes, salones...	0,00 m ² tu
7. Edificabilidad computable tras PRI	5.420,86 m ² tu

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 de 580,59 m²s, se crea por aplicación de una franja de 2,00 m a lo largo de todo el frente de fachada de la parcela a la Calle Verano y Calle Primavera y por compensación económica.

Se establece una cesión de 580,59 m²s de suelo dotacional, de los cuales 247,08 m², se ceden en parcela propia en franja de 2,00 m de a lo largo de todo el frente de fachada de la parcela a la Calle Verano y Calle Primavera para suelo dotacional, y a los restantes 333,51m² se le aplica, la sustitución económica.

Resultan de aplicación los parámetros del Plan General vigentes antes del PRI para EA grado 2 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.

Para que así conste a los efectos correspondientes, se firma la presente en Benidorm a 09 de febrero de 2022.



Fdo. Enrique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561



Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632

PLANOS

Planos de Información

- I.1. Situación de la parcela
- I.2. Emplazamiento de la parcela
- I.3. Alineaciones y rasantes de la parcela
- I.4. Cesión Franja 2m

Planos de Ordenación

- O.1. Ordenación estructural
- O.2. Ordenación pormenorizada

Planos de Estado Actual

- A.1. Planta Baja
- A.2. Planta 1
- A.3. Planta Desvíos
- A.4. Planta 2
- A.5. Planta 3
- A.6. Planta 4
- A.7. Planta 5 a 12
- A.8. Planta 13
- A.9. Planta 14
- A.10. Planta 15 y Planta 16
- A.11. Planta Cubierta y torreones

Planos de Estado Reformado

- R.1. Planta Baja
- R.2. Planta 1
- R.3. Planta Entreplanta
- R.4. Planta 2
- R.5. Planta 3
- R.6. Planta 4
- R.7. Planta 5 a 12
- R.8. Planta 13
- R.9. Planta 14

R.10. Planta 15

R.11. Planta 16

R.12. Planta Cubierta y torreones

R.13. Alzado principal

R.14. Alzado lateral derecho

R.15. Alzado posterior

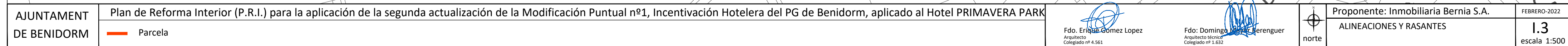
R.16. Alzado lateral izquierdo

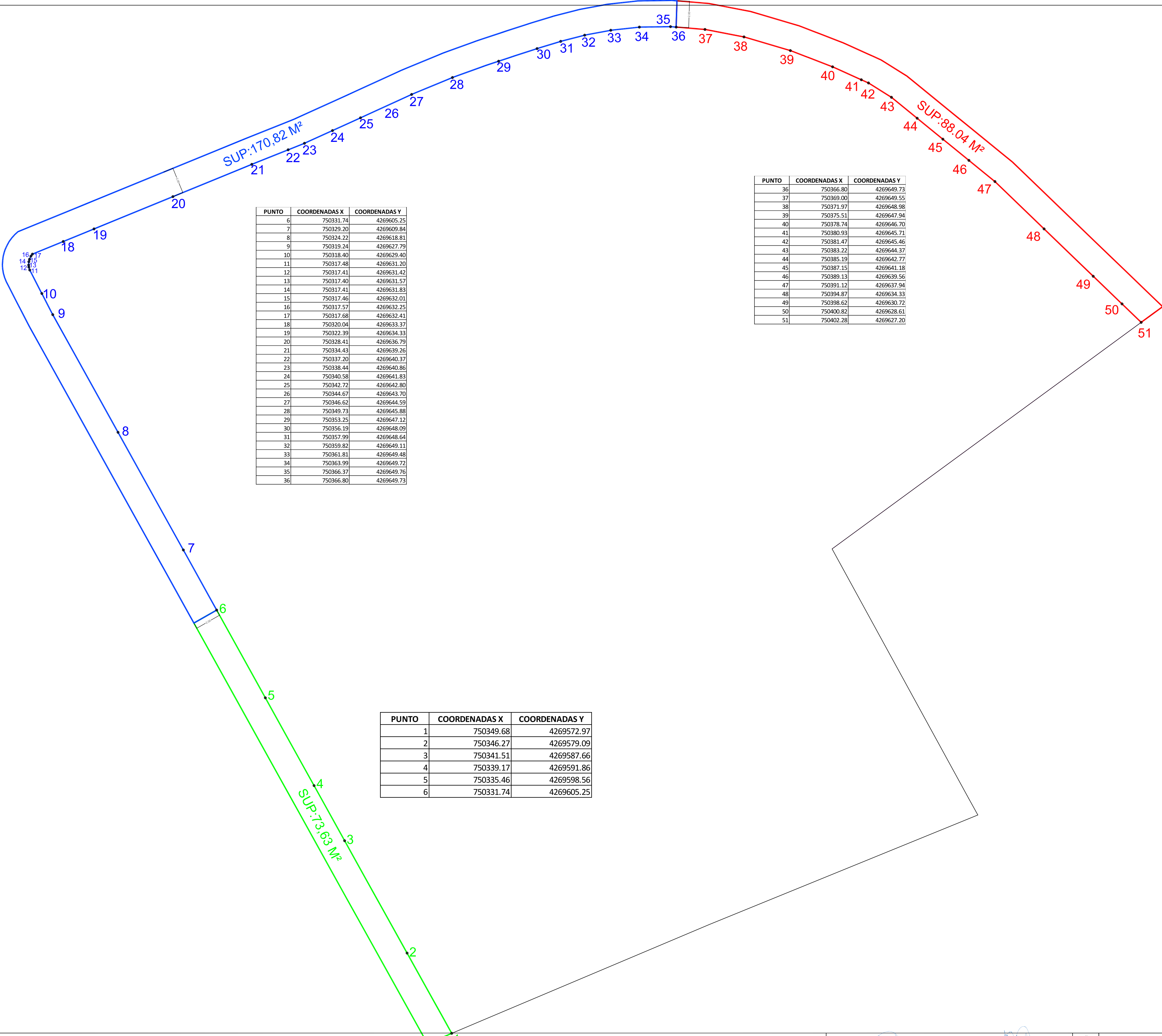
R.17. Sección A-A'

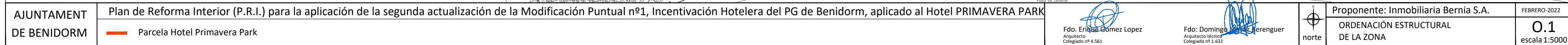
Resumen superficies





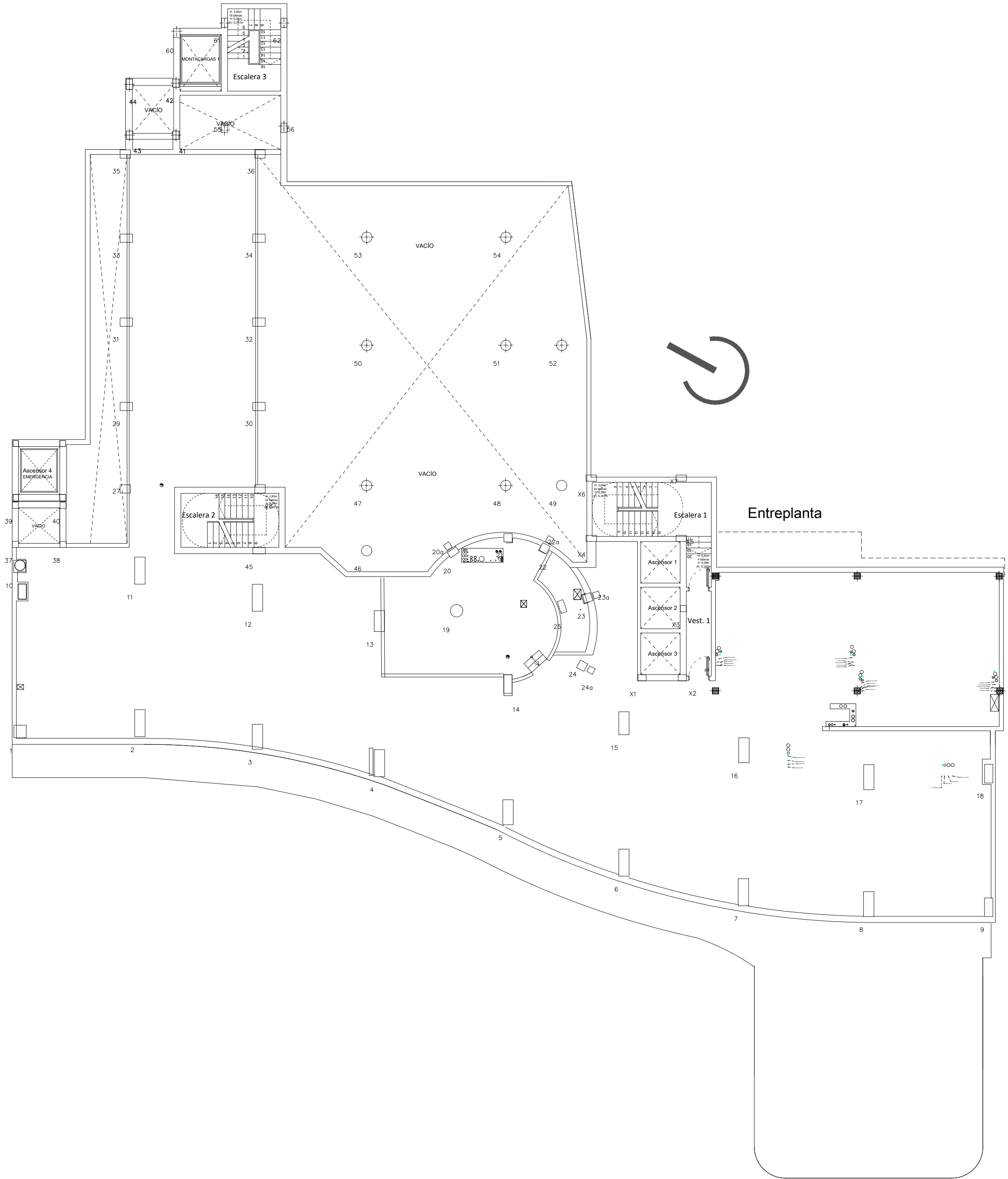


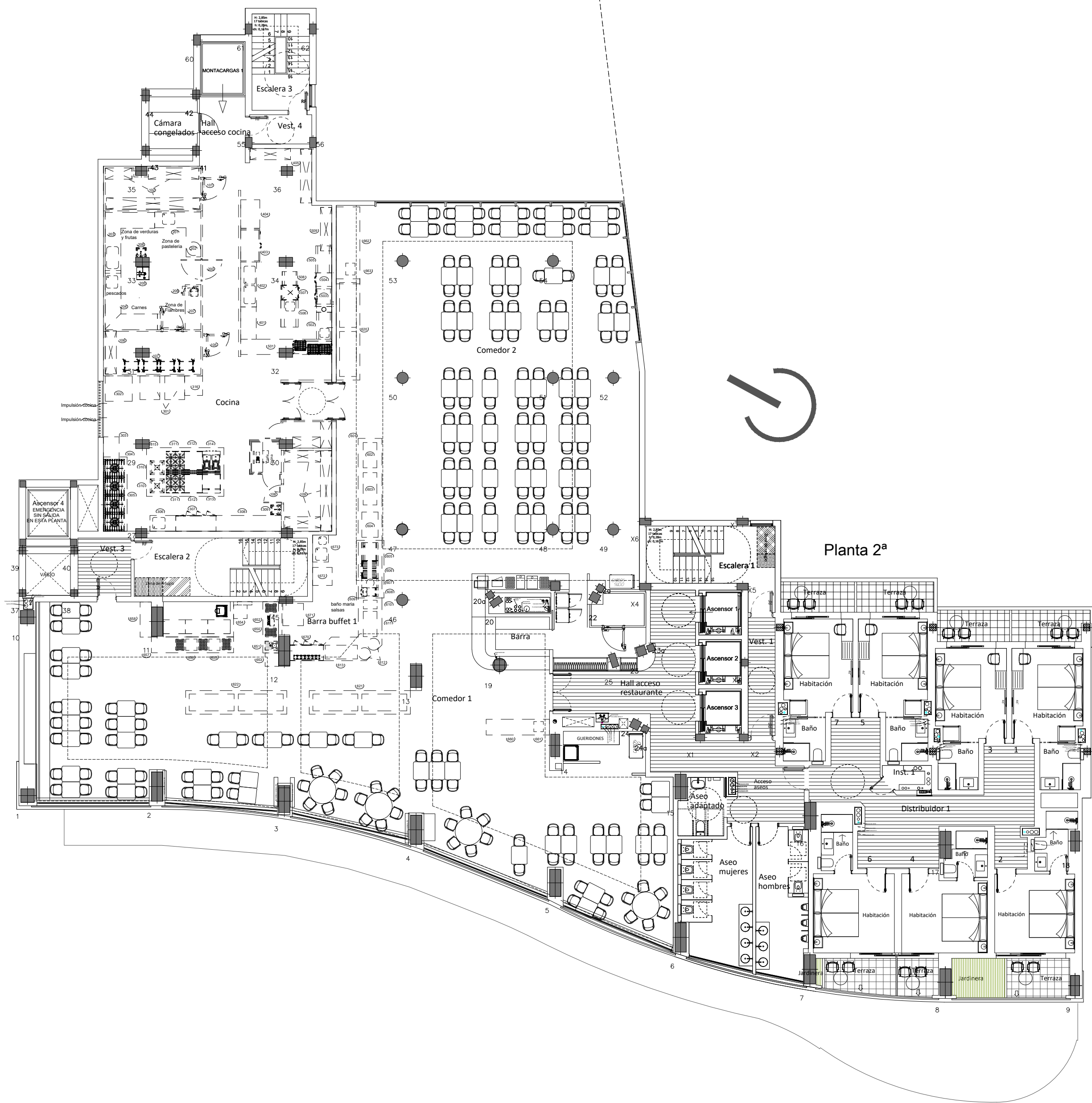
















Planta 4



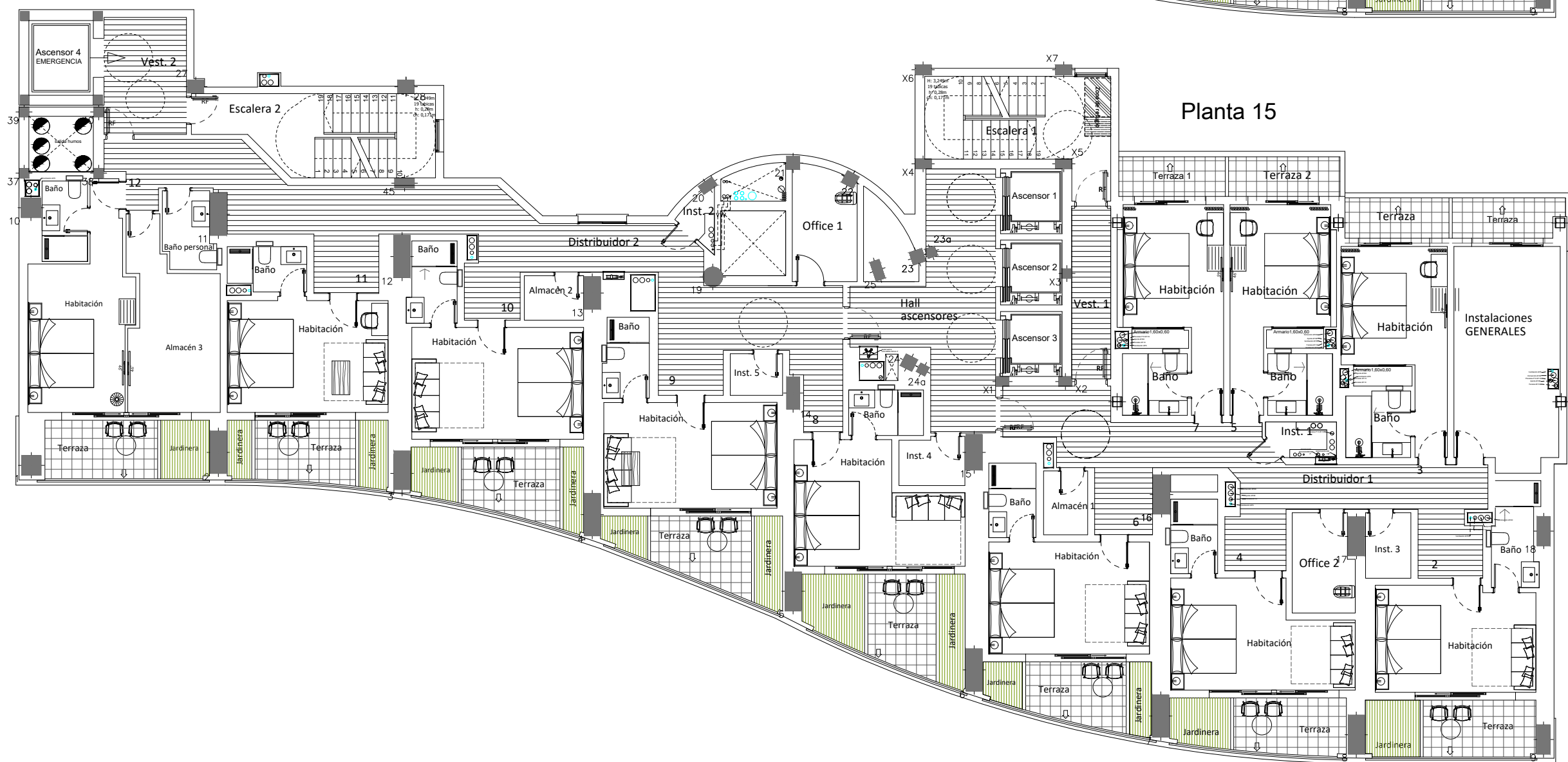
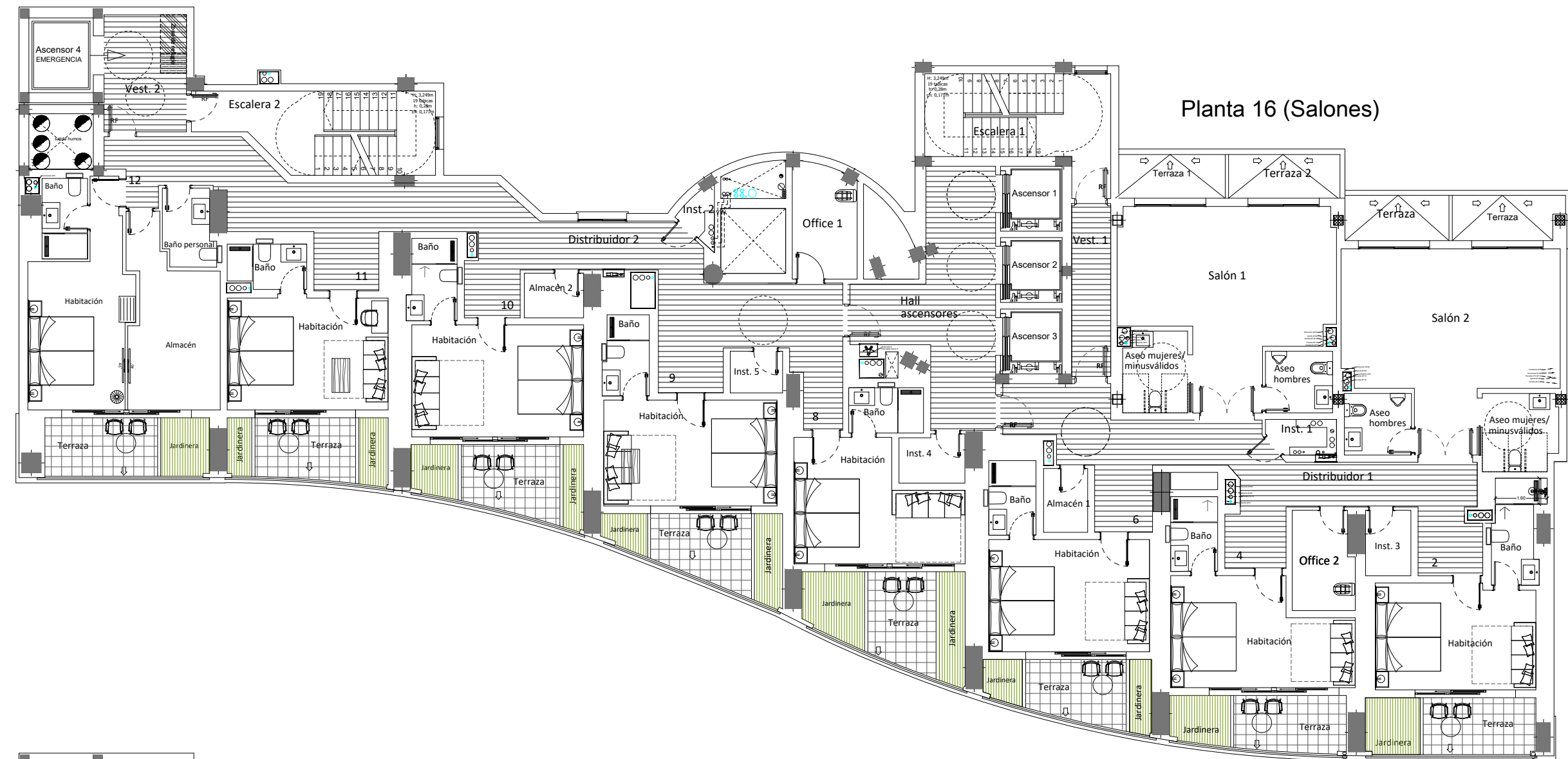
Planta 5-12

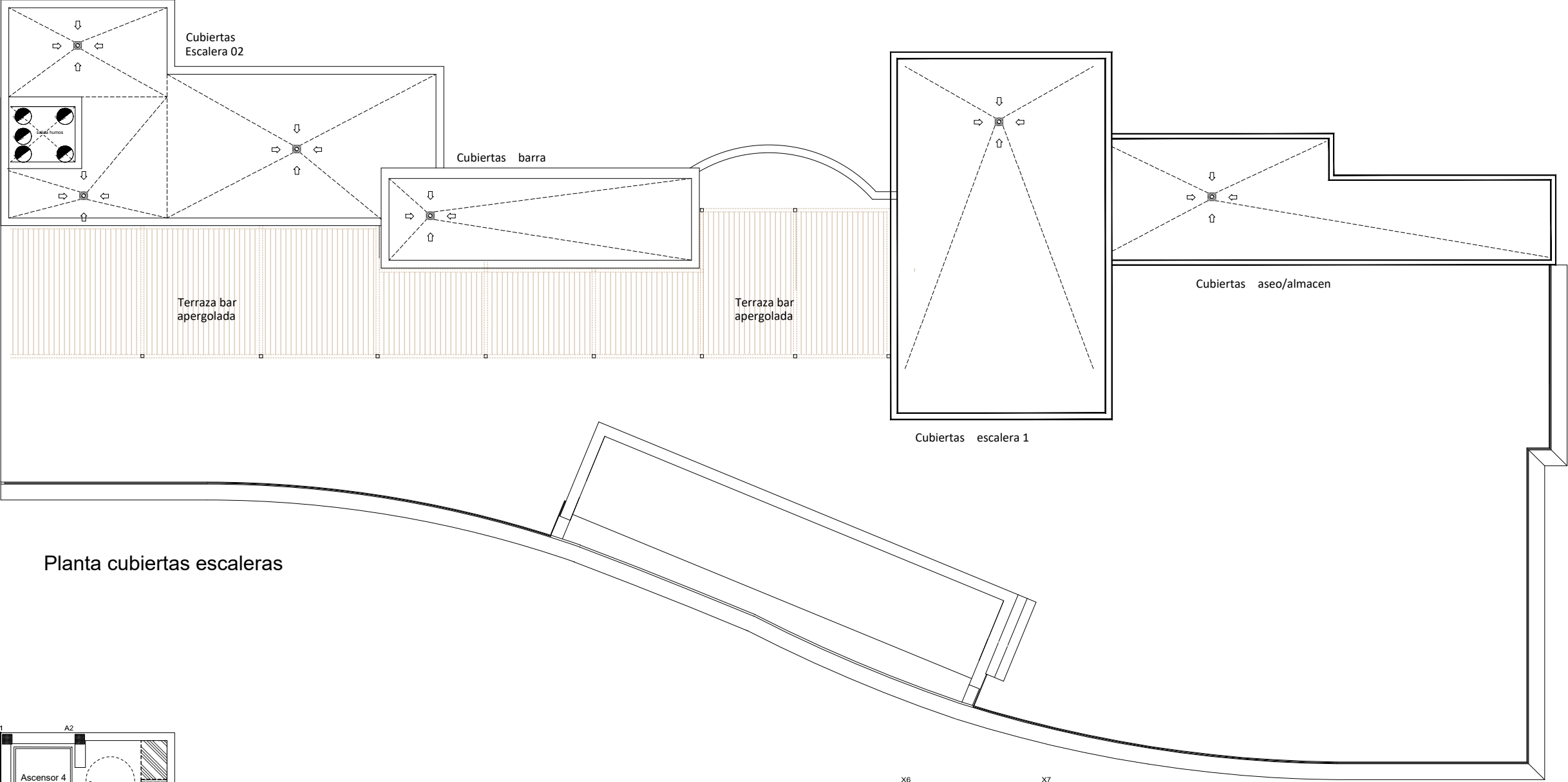


Planta 13

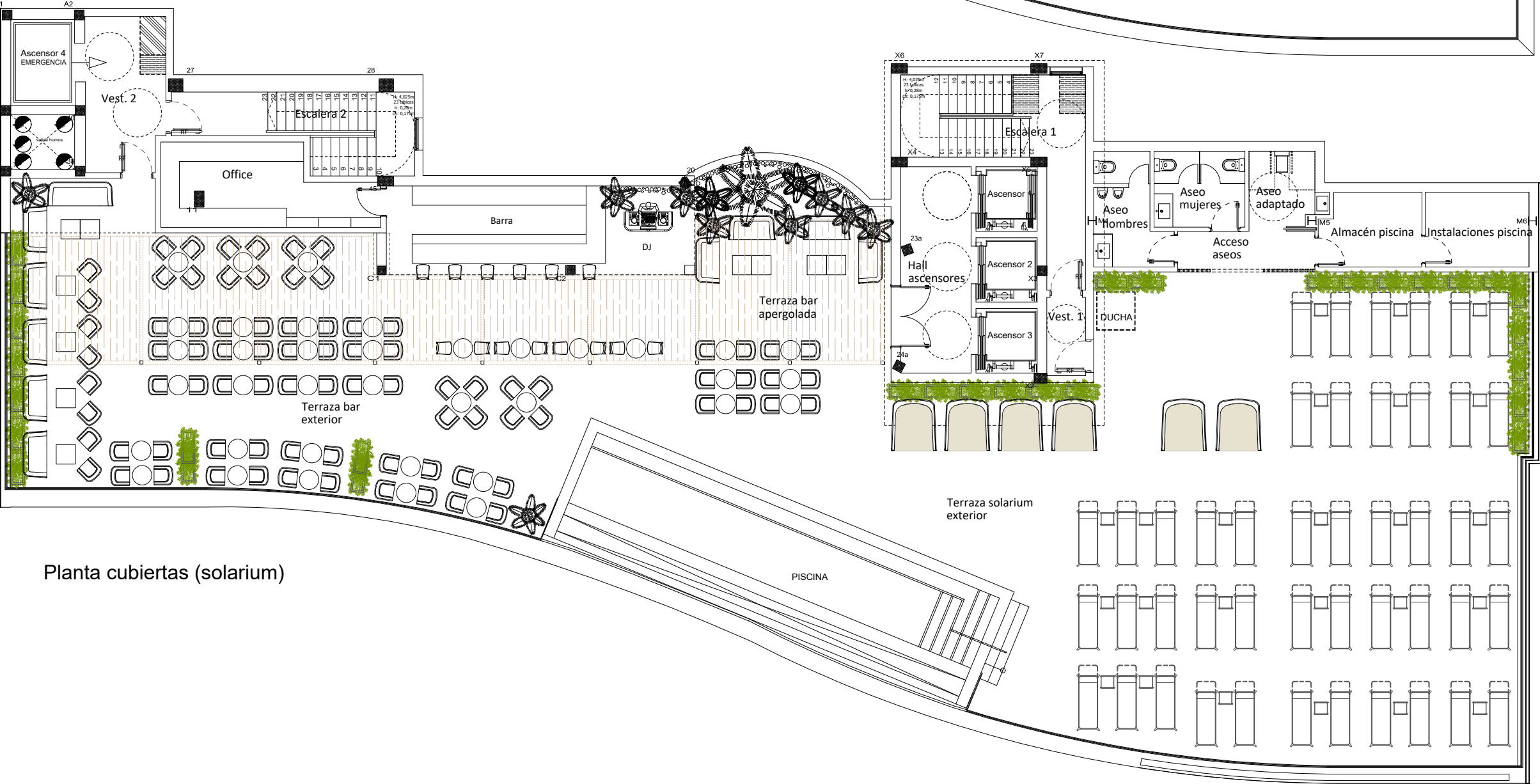


Planta 14





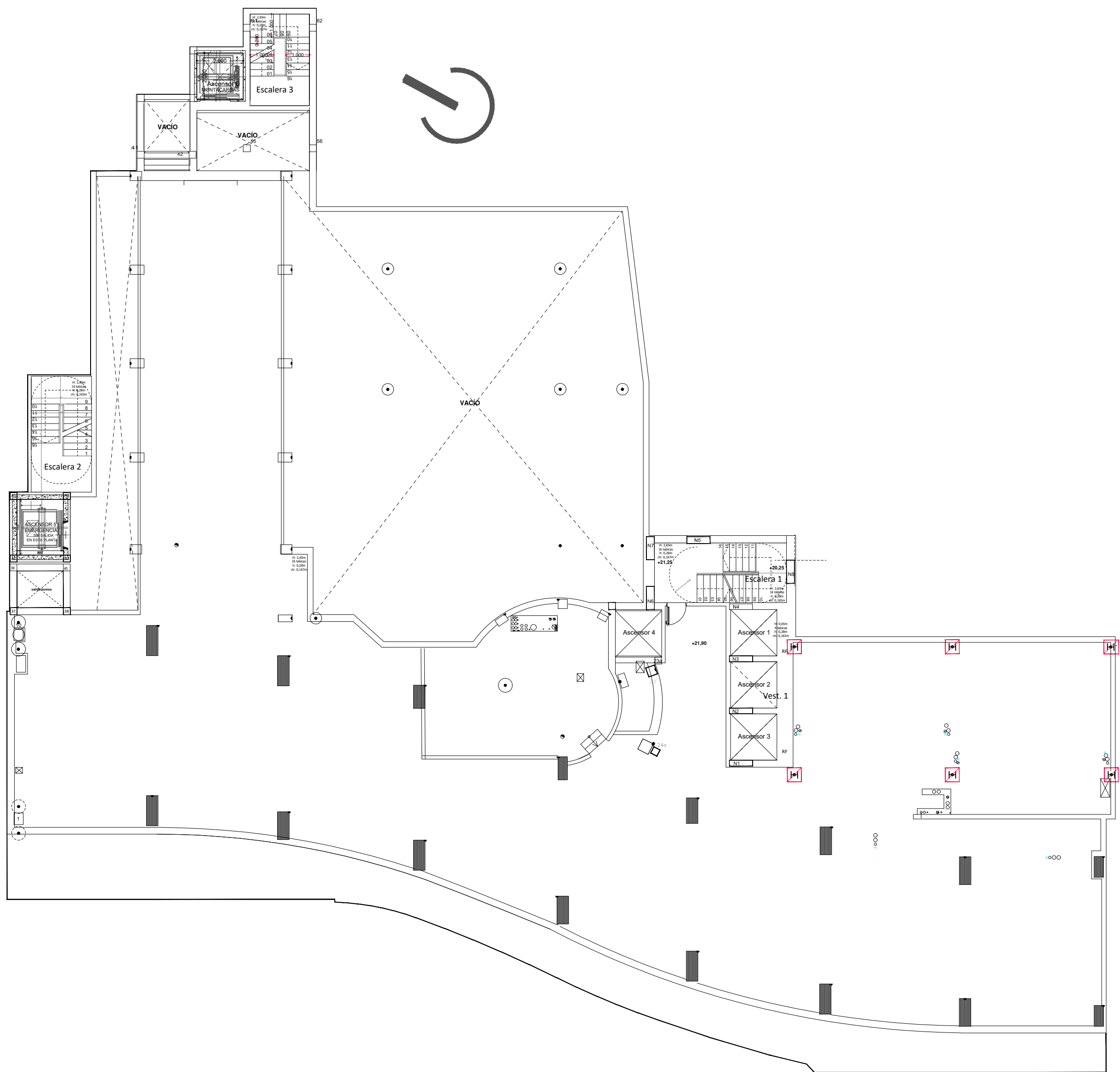
Planta cubiertas escaleras

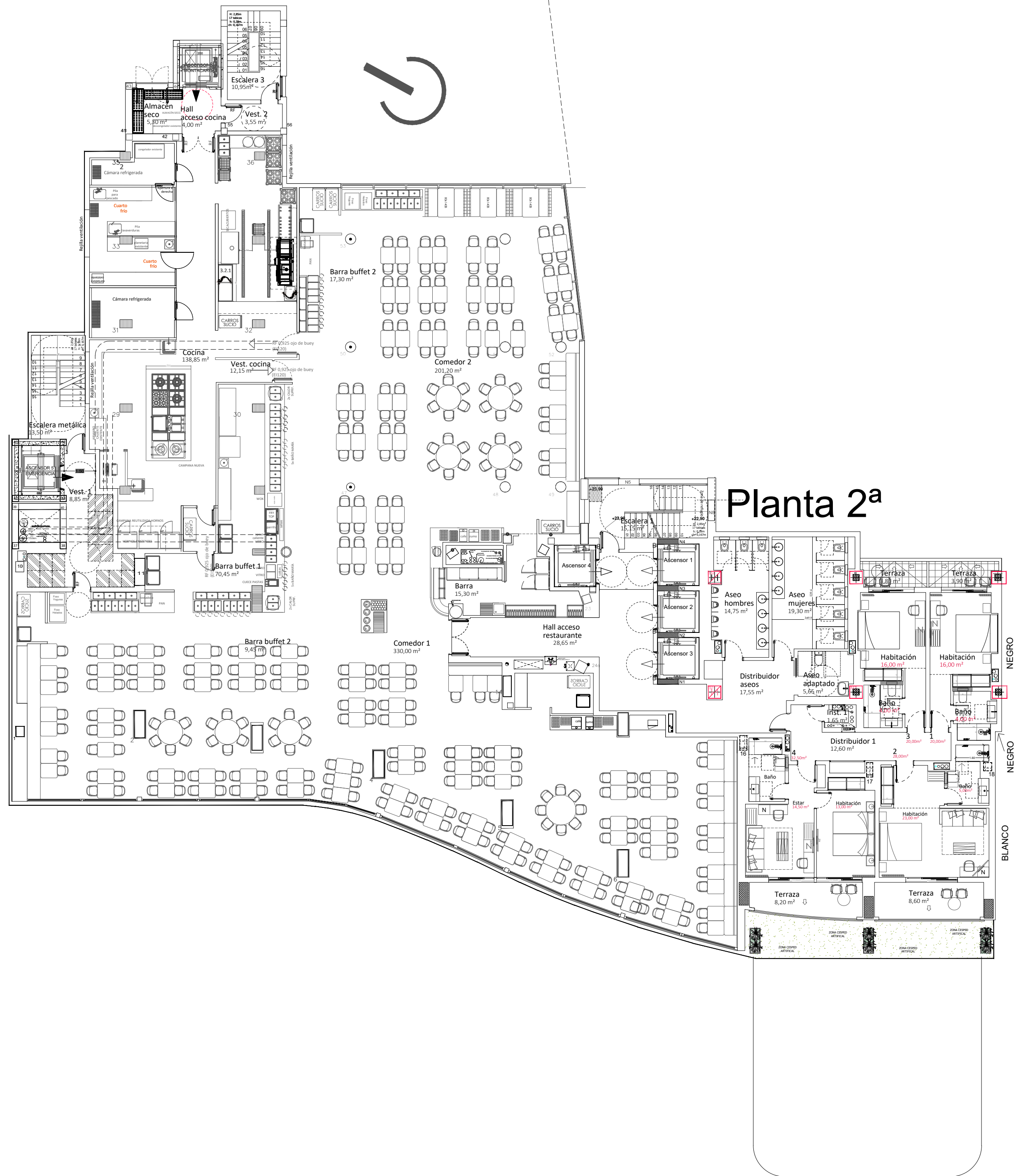


Planta cubiertas (solarium)

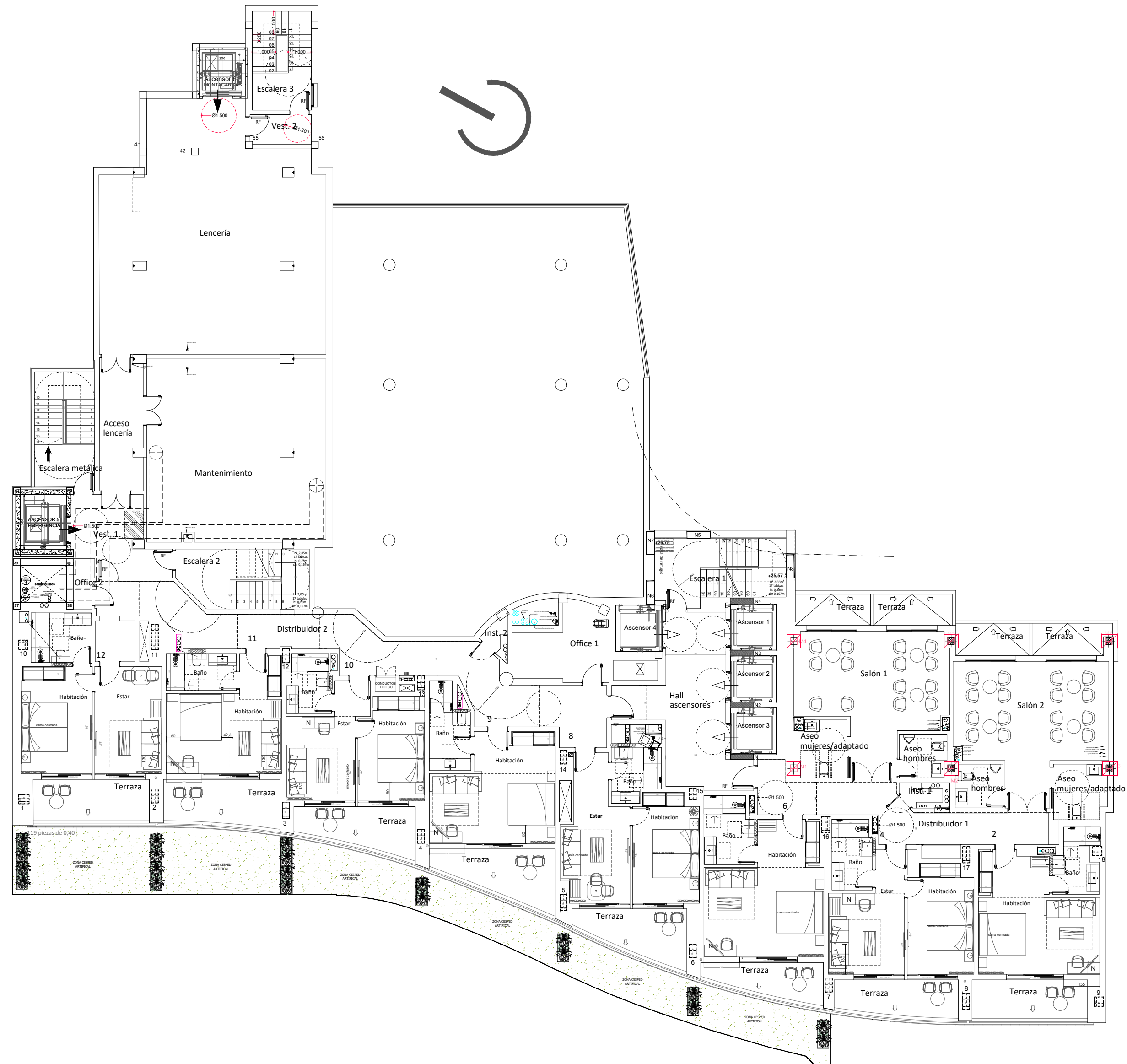




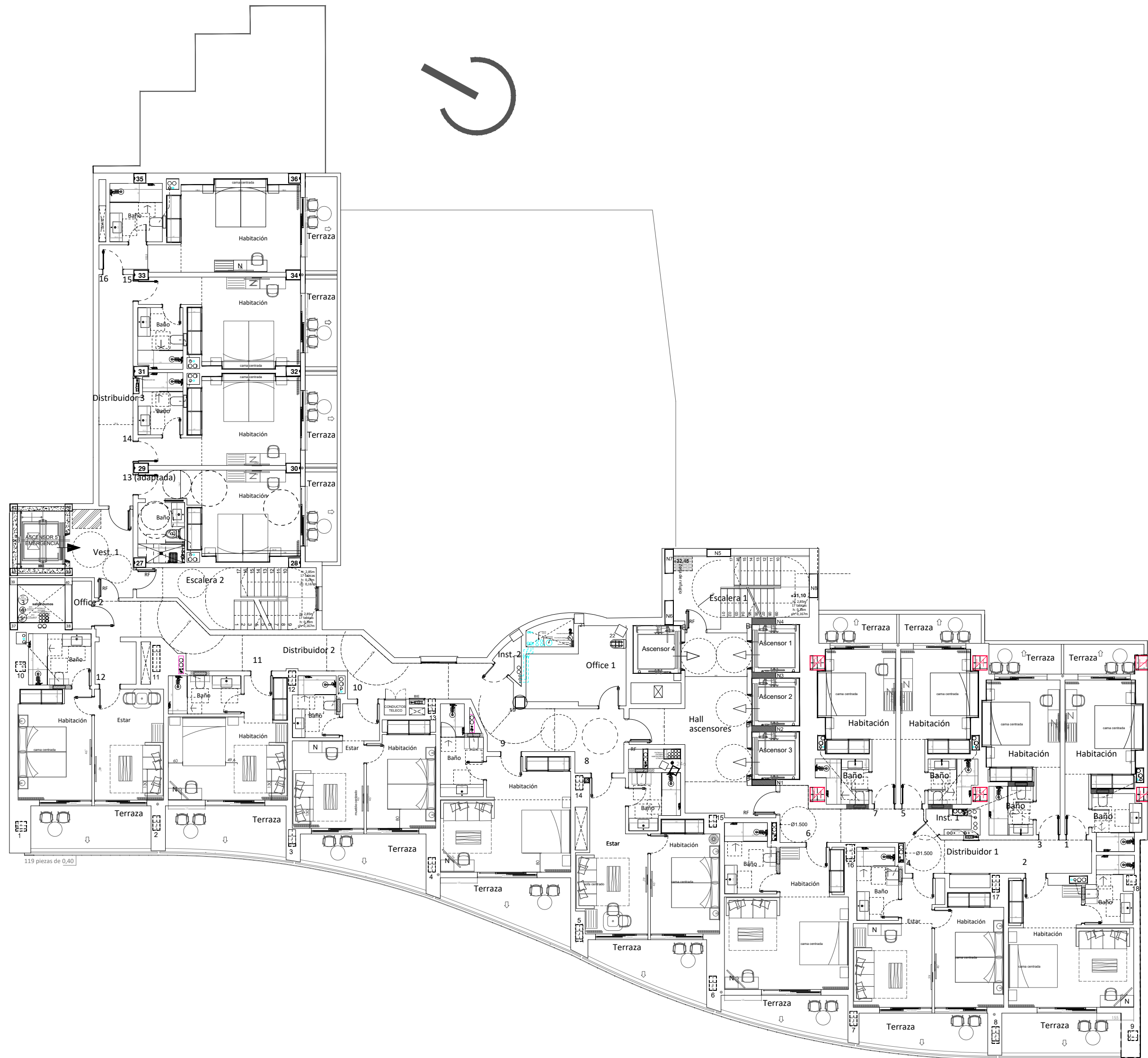


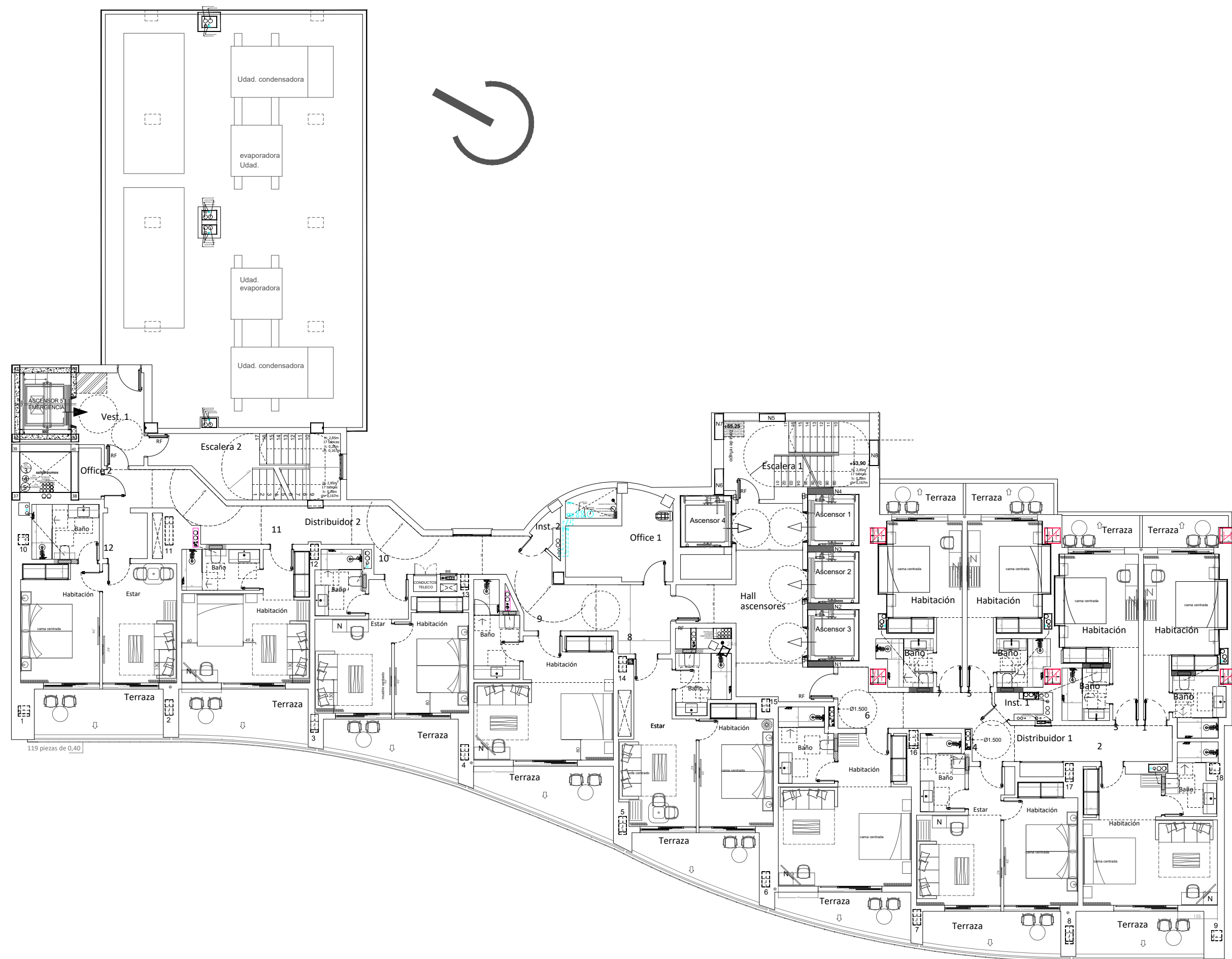


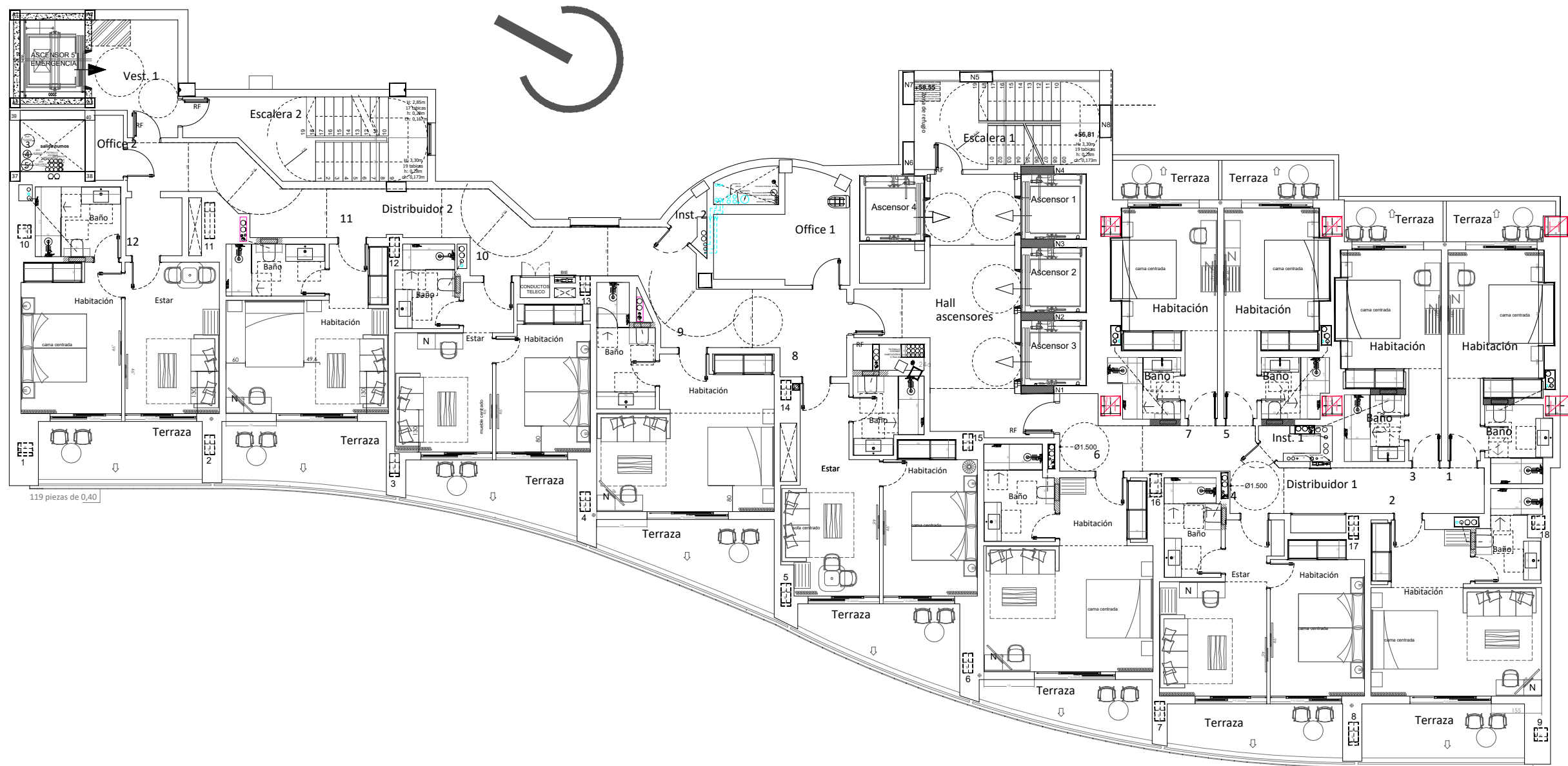
Planta 2ª



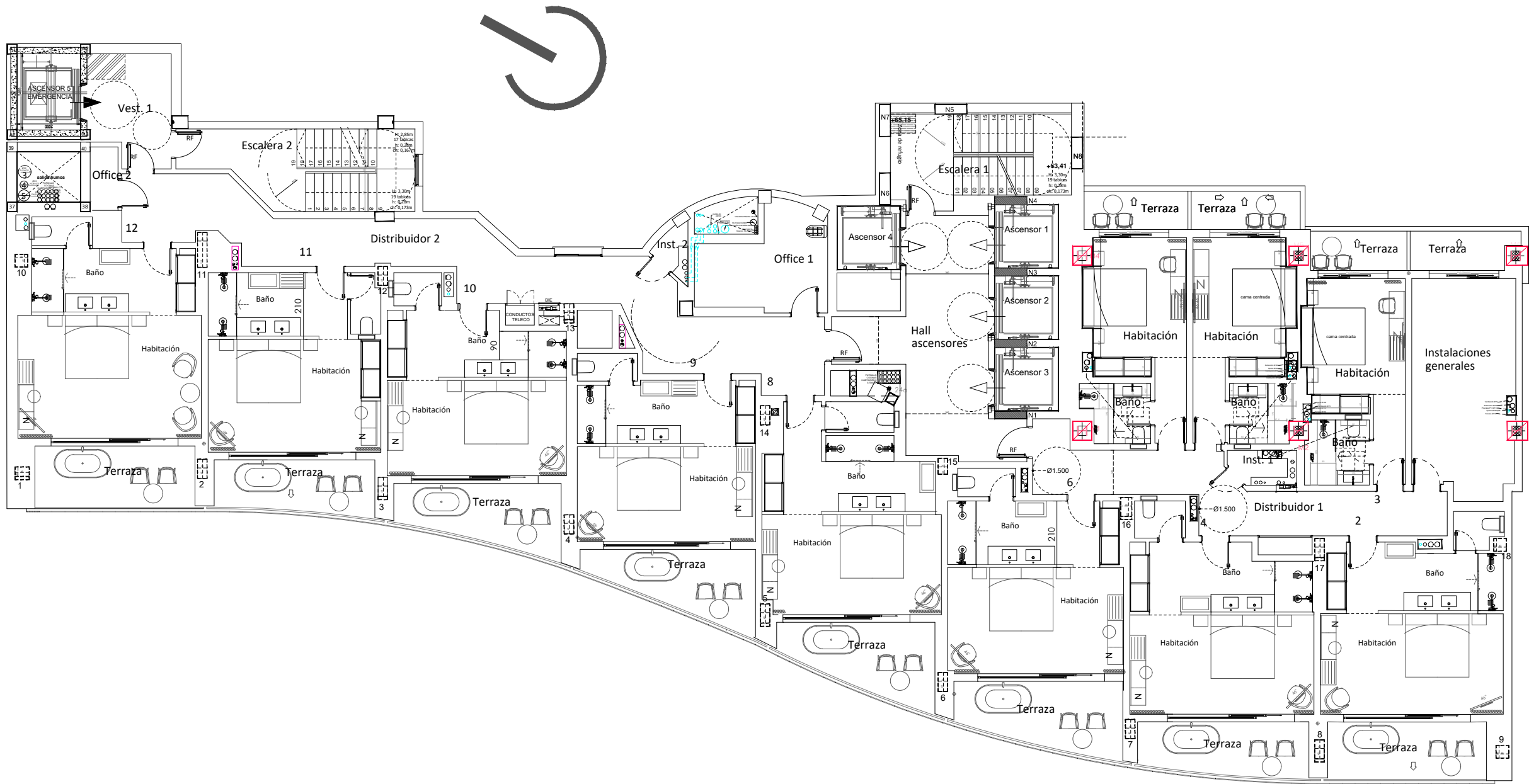


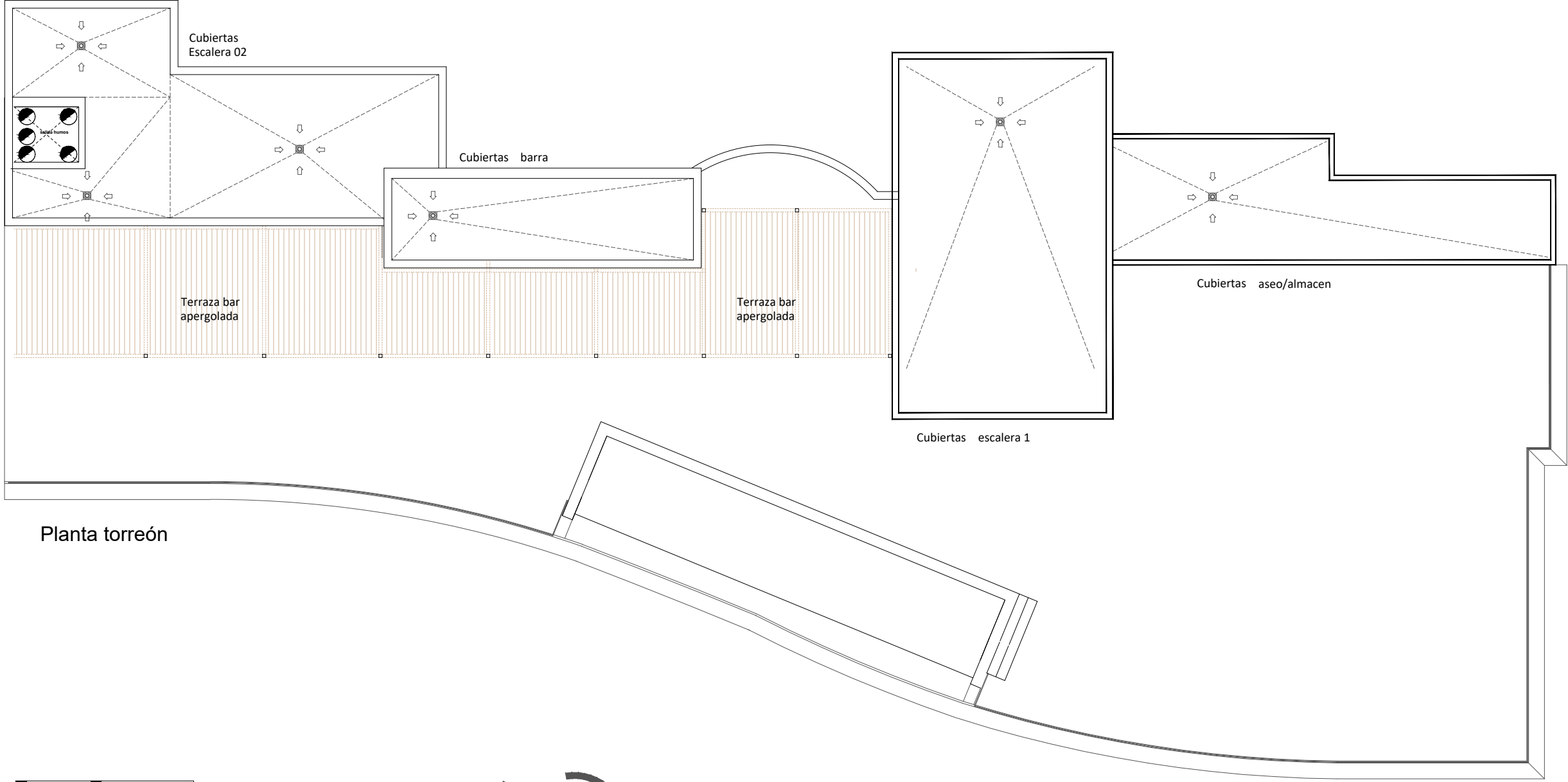




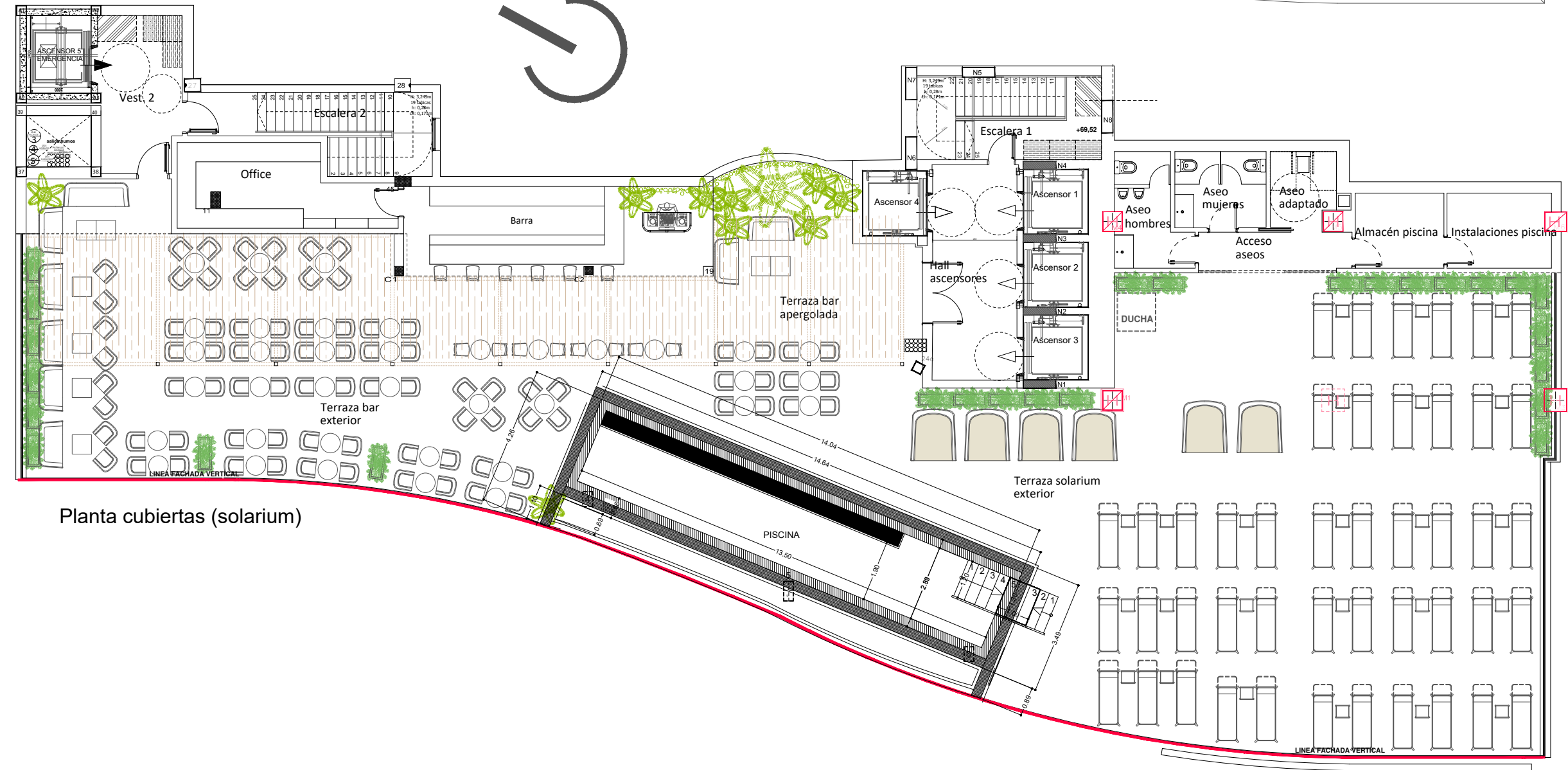








Planta torreón

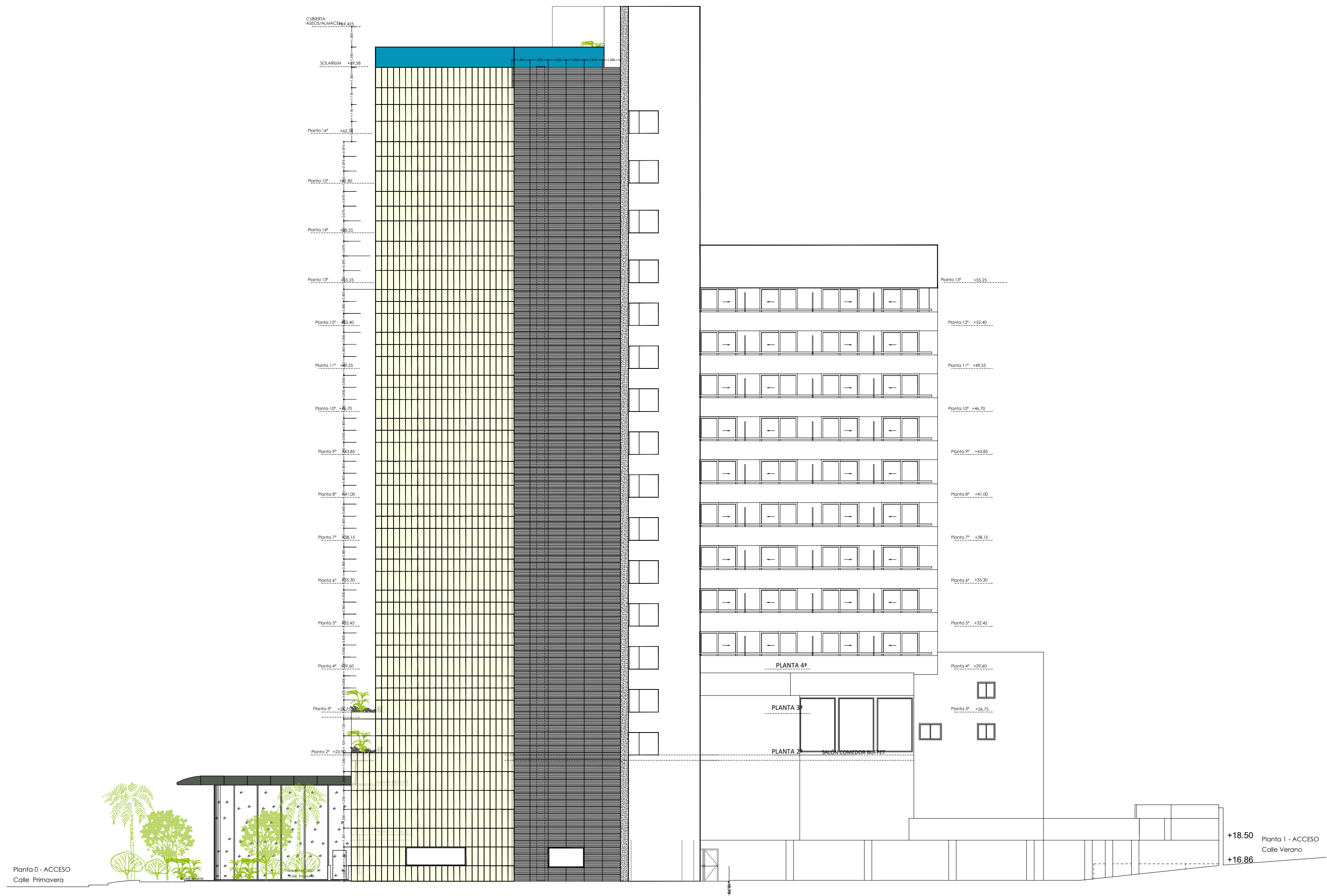


Planta cubiertas (solarium)

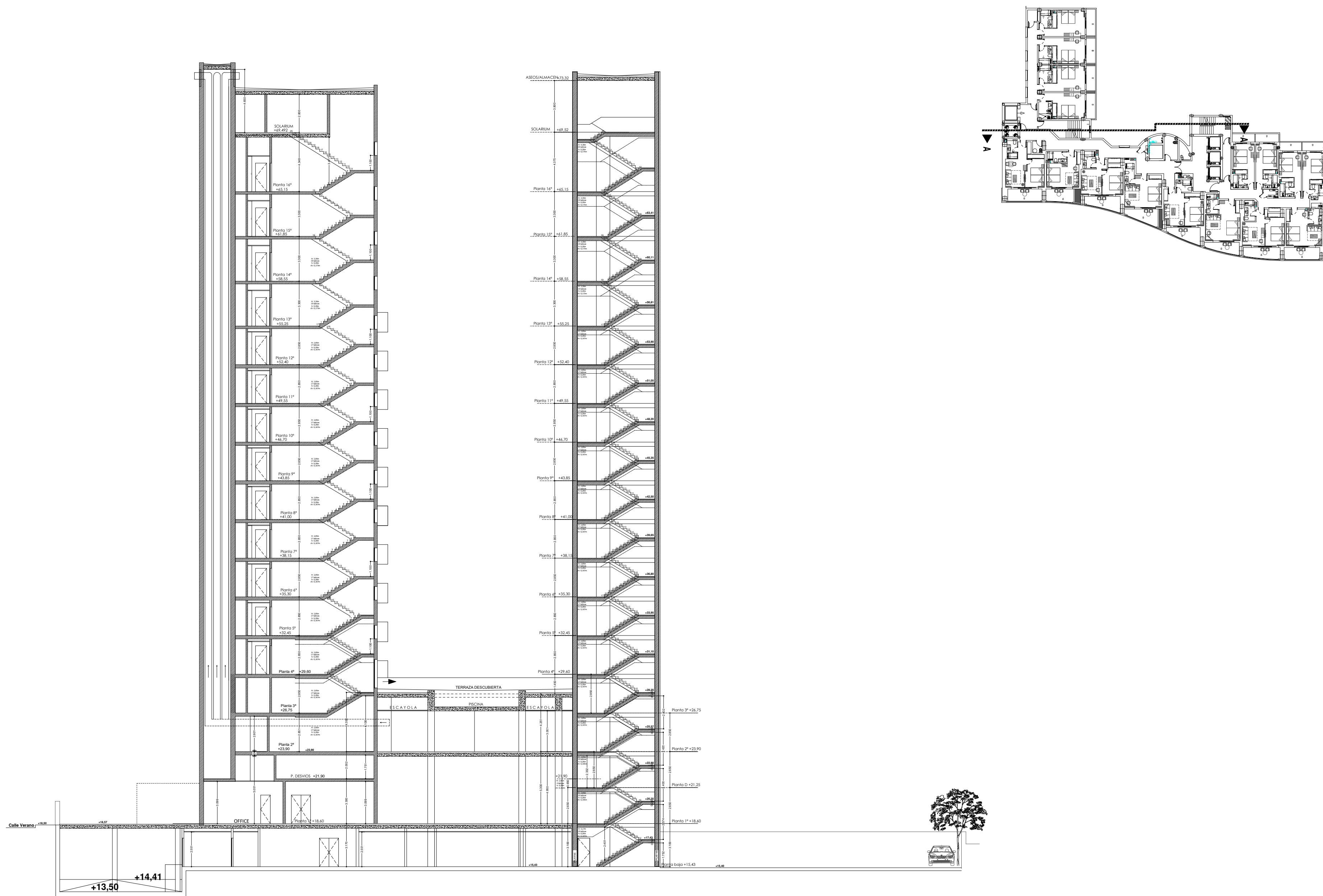








ALZADO LATERAL DERECHO



Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
PLANTA BAJA					
Hall principal acceso			70,80		70,80
Hall recepción			145,65		145,65
Zona de espera			56,15		56,15
Recepción			27,80		27,80
Almacén 1				14,60	14,60
Maletero				19,85	19,85
Archivo 1				11,85	11,85
Archivo 2				6,35	6,35
Almacén 2				20,00	20,00
Escalera 1				14,45	14,45
Hall acceso parking				14,60	14,60
Office				6,15	6,15
Hall ascensores				46,25	46,25
Acceso aseos				8,10	8,10
Aseo hombres				15,40	15,40
Aseo adaptado				6,50	6,50
Aseo mujeres				14,30	14,30
Sala de lectura		90,70			90,70
Vestíbulo garaje 1				3,55	3,55
Escalera acceso parking				6,90	6,90
Grupo de presión y depósitos ACS				140,40	140,40
Vestíbulo garaje 2				5,05	5,05
Escalera acceso personal				7,80	7,80
Hall ascensor 5				8,30	8,30
Cuadro general				7,85	7,85
Paso 1				13,30	13,30
Paso 2				19,55	19,55
Hall ascensor 6 montacargas				4,75	4,75
Vestuario minusválidos				6,75	6,75
Grupo de presión contraincendios				13,70	13,70
Vestuario hombres				26,90	26,90
Vestuario mujeres				27,55	27,55
Comedor personal				20,10	20,10
Grupo electrógeno				12,60	12,60
Vestíbulo 2				2,75	2,75
Escalera 3				12,15	12,15
Plaza 1				10,60	10,60
Plaza 2				15,75	15,75
Plaza 3				15,75	15,75
Plaza 4				15,75	15,75
Plaza 5				15,30	15,30
Plaza 6				14,10	14,10
Plaza 7				20,10	20,10
Plaza 8				10,60	10,60
Plaza 9				10,60	10,60
Plaza 10				10,60	10,60
Plaza 11				10,60	10,60
Plaza 12				10,60	10,60
Plaza 13				15,75	15,75
Plaza 14				10,60	10,60
Plaza 15				10,60	10,60
Plaza 16				15,75	15,75
Plaza 17				10,60	10,60
Plaza 18				10,60	10,60
Plaza 19				10,60	10,60
Plaza 20				10,60	10,60
Plaza 21				10,60	10,60
Plaza 22				10,60	10,60
Plaza 23				10,60	10,60
Plaza 24				15,75	15,75
Plaza 25				9,90	9,90
Plaza 26				10,60	10,60

Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
Plaza 27				10,60	10,60
Plaza 28				10,60	10,60
Plaza 29				10,60	10,60
Plaza 30				10,60	10,60
Plaza 31				10,60	10,60
Plaza 32				10,60	10,60
Plaza 33				10,60	10,60
Plaza 34				10,60	10,60
Plaza 35				10,60	10,60
Plaza 36				10,60	10,60
Plaza 37				10,60	10,60
Plaza 38				10,60	10,60
Plaza 39				10,60	10,60
Plaza 40				10,60	10,60
Plaza 41				10,60	10,60
Plaza 42				10,60	10,60
Plaza 43				10,60	10,60
Plaza 44				10,60	10,60
Plaza 45				10,60	10,60
Plaza 46				10,60	10,60
Plaza 47				10,60	10,60
Plaza 48				10,60	10,60
Plaza 49				10,60	10,60
Plaza 50				10,60	10,60
Plaza 51				10,60	10,60
Plaza 52				10,60	10,60
Plaza 53				10,60	10,60
Plaza 54				13,50	13,50
Plaza 55				10,60	10,60
Plaza 56				10,60	10,60
Plaza 57				10,60	10,60
Plaza 58				10,60	10,60
Plaza 59				10,60	10,60
Plaza 60				10,60	10,60
Plaza 61				10,60	10,60
Plaza 62				10,60	10,60
Plaza 63				10,60	10,60
Plaza 64				10,60	10,60
Plaza 65				10,60	10,60
Plaza 66				10,60	10,60
Plaza 67				10,60	10,60
Plaza 68				10,60	10,60
Plaza 69				10,60	10,60
Plaza 70				16,40	16,40
Plaza 71				14,70	14,70
Plaza 72				10,60	10,60
Plaza 73				10,60	10,60
Plaza 74				11,25	11,25
Plaza 75				11,25	11,25
Plaza 76				10,60	10,60
Vial aparcamiento 1				629,45	629,45
Vial aparcamiento 2				774,95	774,95
TOTAL PLANTA BAJA	0,00	90,70	300,40	2.795,75	2.195,50
PLANTA PRIMERA					
Hall ascensores				43,05	43,05
Escalera 1				15,30	15,30
Acceso salón multiusos				17,10	17,10
Gimnasio		40,35			40,35
Salón multiusos		172,50			172,50
Almacén				14,20	14,20
Salón bar		121,75			121,75
Barra bar		46,25			46,25
Office				20,50	20,50

Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
Zona lounge		94,65			94,65
Acceso aseos				6,05	6,05
Aseo adaptado				6,80	6,80
Aseo hombres 1				17,25	17,25
Aseo mujeres 1				14,80	14,80
Acceso aseos piscina				2,35	2,35
Aseo hombres 2				5,30	5,30
Aseo mujeres 2				5,35	5,35
Vest. Sala de fiestas				4,05	4,05
Sala de fiestas		291,20			291,20
Barra sala de fiestas		25,60			25,60
Economato cocina				19,50	19,50
Pasillo mercancías				16,10	16,10
Control de acceso				12,60	12,60
Vestíbulo				2,95	2,95
Escalera 3				9,40	9,40
Cuarto de basuras				59,70	59,70
Acceso aseos terraza				1,90	1,90
Aseo hombres				5,70	5,70
Aseo mujeres				6,45	6,45
Escalera metálica				13,50	13,50
Terraza exterior piscina				819,90	819,90
Terraza chillout				410,15	410,15
Terraza exterior 1				34,30	34,30
Terraza exterior 2				66,70	66,70
Zona carga/descarga				182,45	182,45
TOTAL PLANTA PRIMERA	0,00	792,30	0,00	1.833,40	1.098,70
PLANTA DESVIOS					
Desvios				0,00	0,00
TOTAL PLANTA DESVIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PLANTA SEGUNDA					
Hall acceso restaurante				28,65	28,65
Escalera 1				15,15	15,15
Distribuidor aseos				17,55	17,55
Aseo adaptado				5,65	5,65
Aseo hombres				14,75	14,75
Aseo mujeres				19,30	19,30
Distribuidor 1				12,60	12,60
Instalaciones 1				1,65	1,65
Barra		15,30			15,30
Comedor 1		330,00			330,00
Comedor 2		201,20			201,20
Barra buffet 1		70,45			70,45
Barra buffet 2		17,30			17,30
Vestíbulo 1				8,85	8,85
Escalera metálica				13,50	13,50
Vestíbulo cocina				12,15	12,15
Cocina				138,85	138,85
Hall acceso cocina				4,00	4,00
Almacén seco				5,30	5,30
Vestíbulo 2				3,55	3,55
Escalera 3				10,95	10,95
Habitación 1	16,00				16,00
Baño 1	4,00				4,00
Terraza 1				3,90	3,90
Habitación 2	23,00				23,00
Baño 2	5,00				5,00
Terraza 2				8,35	8,35
Habitación 3	16,00				16,00
Baño 3	4,00				4,00
Terraza 3				3,80	3,80
Habitación 4	13,00				13,00
Estar 4	14,50				14,50

Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
Baño 4	5,00				5,00
Terraza 4				8,20	8,20
TOTAL PLANTA SEGUNDA	100,50	531,20	0,00	336,70	1.071,45
PLANTA TERCERA					
Hall ascensores				25,00	25,00
Escalera 1				15,35	15,35
Distribuidor 1				20,75	20,75
Salón 1		31,10			31,10
Aseo hombres 1				3,85	3,85
Aseo mujeres/adaptado 1				5,10	5,10
Salón 2		32,80			32,80
Aseo hombres 2				3,90	3,90
Aseo mujeres/adaptado 2				5,35	5,35
Instalaciones 1				2,30	2,30
Office 1				11,15	11,15
Instalaciones 2				1,40	1,40
Distribuidor 2				44,65	44,65
Office 2				1,65	1,65
Vestíbulo 1				12,35	12,35
Escalera 2				14,15	14,15
Escalera metálica				14,30	14,30
Acceso lencería				10,35	10,35
Mantenimiento				60,65	60,65
Lencería				93,20	93,20
Vestíbulo 2				3,20	3,20
Escalera 3				10,95	10,95
Habitación 2	23,00				23,00
Baño 2	5,00				5,00
Terraza 2				8,35	8,35
Habitación 4	13,00				13,00
Estar 4	14,50				14,50
Baño 4	5,00				5,00
Terraza 4				8,20	8,20
Habitación 6	25,00				25,00
Baño 6	6,00				6,00
Terraza 6				6,95	6,95
Habitación 8	13,00				13,00
Estar 8	16,20				16,20
Baño 8	3,30				3,30
Terraza 8				8,80	8,80
Habitación 9	23,50				23,50
Baño 9	5,50				5,50
Terraza 9				8,60	8,60
Habitación 10	13,00				13,00
Estar 10	12,50				12,50
Baño 10	4,50				4,50
Terraza 10				8,70	8,70
Habitación 11	21,20				21,20
Baño 11	4,80				4,80
Terraza 11				7,60	7,60
Habitación 12	13,60				13,60
Estar 12	13,40				13,40
Baño 12	5,50				5,50
Terraza 12				9,00	9,00
TOTAL PLANTA TERCERA	241,50	63,90	0,00	425,80	731,20
PLANTA CUARTA					
Hall ascensores				25,00	25,00
Escalera 1				15,35	15,35
Distribuidor 1				20,75	20,75
Instalaciones 1				2,30	2,30
Office 1				11,15	11,15
Instalaciones 2				1,40	1,40
Distribuidor 2				44,65	44,65

Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
Office 2				1,65	1,65
Vestíbulo 1				8,90	8,90
Escalera 2				16,35	16,35
Distribuidor 3				13,90	13,90
Habitación 1	16,00				16,00
Baño 1	4,00				4,00
Terraza 1				3,90	3,90
Habitación 2	23,00				23,00
Baño 2	5,00				5,00
Terraza 2				8,35	8,35
Habitación 3	16,00				16,00
Baño 3	4,00				4,00
Terraza 3				3,80	3,80
Habitación 4	13,00				13,00
Estar 4	14,50				14,50
Baño 4	5,00				5,00
Terraza 4				8,20	8,20
Habitación 5	16,00				16,00
Baño 5	4,00				4,00
Terraza 5				4,20	4,20
Habitación 6	25,00				25,00
Baño 6	6,00				6,00
Terraza 6				6,95	6,95
Habitación 7	16,00				16,00
Baño 7	4,00				4,00
Terraza 7				4,00	4,00
Habitación 8	13,00				13,00
Estar 8	16,20				16,20
Baño 8	3,30				3,30
Terraza 8				8,80	8,80
Habitación 9	23,50				23,50
Baño 9	5,50				5,50
Terraza 9				8,60	8,60
Habitación 10	13,00				13,00
Estar 10	12,50				12,50
Baño 10	4,50				4,50
Terraza 10				8,70	8,70
Habitación 11	21,20				21,20
Baño 11	4,80				4,80
Terraza 11				7,60	7,60
Habitación 12	13,60				13,60
Estar	13,40				13,40
Baño 12	5,50				5,50
Terraza 12				9,00	9,00
Habitación 13	19,70				19,70
Baño 13	4,70				4,70
Terraza 13				5,05	5,05
Habitación 14	19,70				19,70
Baño 14	4,70				4,70
Terraza 14				4,95	4,95
Habitación 15	19,70				19,70
Baño 16	4,70				4,70
Terraza 16				4,90	4,90
Habitación 16	23,00				23,00
Baño 16	5,00				5,00
Terraza 16				5,25	5,25
TOTAL PLANTA CUARTA	422,70	0,00	0,00	263,65	686,35
PLANTA 5 a 12					
Hall ascensores				25,00	25,00
Escalera 1				15,35	15,35
Distribuidor 1				20,75	20,75
Instalaciones 1				2,30	2,30
Office 1				11,15	11,15

Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
Instalaciones 2				1,40	1,40
Distribuidor 2				44,65	44,65
Office 2				1,65	1,65
Vestíbulo 1				8,90	8,90
Escalera 2				16,35	16,35
Distribuidor 3				13,90	13,90
Habitación 1	16,00				16,00
Baño 1	4,00				4,00
Terraza 1				3,90	3,90
Habitación 2	23,00				23,00
Baño 2	5,00				5,00
Terraza 2				8,35	8,35
Habitación 3	16,00				16,00
Baño 3	4,00				4,00
Terraza 3				3,80	3,80
Habitación 4	13,00				13,00
Estar 4	14,50				14,50
Baño 4	5,00				5,00
Terraza 4				8,20	8,20
Habitación 5	16,00				16,00
Baño 5	4,00				4,00
Terraza 5				4,20	4,20
Habitación 6	25,00				25,00
Baño 6	6,00				6,00
Terraza 6				6,95	6,95
Habitación 7	16,00				16,00
Baño 7	4,00				4,00
Terraza 7				4,00	4,00
Habitación 8	13,00				13,00
Estar 8	16,20				16,20
Baño 8	3,30				3,30
Terraza 8				8,80	8,80
Habitación 9	23,50				23,50
Baño 9	5,50				5,50
Terraza 9				8,60	8,60
Habitación 10	13,00				13,00
Estar 10	12,50				12,50
Baño 10	4,50				4,50
Terraza 10				8,70	8,70
Habitación 11	21,20				21,20
Baño 11	4,80				4,80
Terraza 11				7,60	7,60
Habitación 12	13,60				13,60
Estar	13,40				13,40
Baño 12	5,50				5,50
Terraza 12				9,00	9,00
Habitación 13	19,70				19,70
Baño 13	4,70				4,70
Terraza 13				5,05	5,05
Habitación 14	19,70				19,70
Baño 14	4,70				4,70
Terraza 14				4,95	4,95
Habitación 15	19,70				19,70
Baño 16	4,70				4,70
Terraza 16				4,90	4,90
Habitación 16	23,00				23,00
Baño 16	5,00				5,00
Terraza 16				5,25	5,25
Total por planta	422,70	0,00	0,00	263,65	686,35
TOTAL PLANTA 5 a 12	3.381,60	0,00	0,00	2.109,20	5.490,80
PLANTA 13					
Hall ascensores				25,00	25,00
Escalera 1				15,35	15,35

Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
Distribuidor 1				20,75	20,75
Instalaciones 1				2,30	2,30
Office 1				11,15	11,15
Instalaciones 2				1,40	1,40
Distribuidor 2				44,65	44,65
Office 2				1,65	1,65
Vestíbulo 1				8,70	8,70
Escalera 2				16,35	16,35
Terraza exterior				156,30	156,30
Habitación 1	16,00				16,00
Baño 1	4,00				4,00
Terraza 1				3,90	3,90
Habitación 2	23,00				23,00
Baño 2	5,00				5,00
Terraza 2				8,35	8,35
Habitación 3	16,00				16,00
Baño 3	4,00				4,00
Terraza 3				3,80	3,80
Habitación 4	13,00				13,00
Estar 4	14,50				14,50
Baño 4	5,00				5,00
Terraza 4				8,20	8,20
Habitación 5	16,00				16,00
Baño 5	4,00				4,00
Terraza 5				4,20	4,20
Habitación 6	25,00				25,00
Baño 6	6,00				6,00
Terraza 6				6,95	6,95
Habitación 7	16,00				16,00
Baño 7	4,00				4,00
Terraza 7				4,00	4,00
Habitación 8	13,00				13,00
Estar 8	16,20				16,20
Baño 8	3,30				3,30
Terraza 8				8,80	8,80
Habitación 9	23,50				23,50
Baño 9	5,50				5,50
Terraza 9				8,60	8,60
Habitación 10	13,00				13,00
Estar 10	12,50				12,50
Baño 10	4,50				4,50
Terraza 10				8,70	8,70
Habitación 11	21,20				21,20
Baño 11	4,80				4,80
Terraza 11				7,60	7,60
Habitación 12	13,60				13,60
Estar	13,40				13,40
Baño 12	5,50				5,50
Terraza 12				9,00	9,00
TOTAL PLANTA 13	321,50	0,00	0,00	385,70	550,90
PLANTA 14					
Hall ascensores				25,00	25,00
Escalera 1				15,35	15,35
Distribuidor 1				20,75	20,75
Instalaciones 1				2,30	2,30
Office 1				11,15	11,15
Instalaciones 2				1,40	1,40
Distribuidor 2				44,65	44,65
Office 2				1,65	1,65
Vestíbulo 1				8,70	8,70
Escalera 2				16,35	16,35
Habitación 1	16,00				16,00
Baño 1	4,00				4,00

Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
Terraza 1				3,90	3,90
Habitación 2	23,00				23,00
Baño 2	5,00				5,00
Terraza 2				8,35	8,35
Habitación 3	16,00				16,00
Baño 3	4,00				4,00
Terraza 3				3,80	3,80
Habitación 4	13,00				13,00
Estar 4	14,50				14,50
Baño 4	5,00				5,00
Terraza 4				8,20	8,20
Habitación 5	16,00				16,00
Baño 5	4,00				4,00
Terraza 5				4,20	4,20
Habitación 6	25,00				25,00
Baño 6	6,00				6,00
Terraza 6				6,95	6,95
Habitación 7	16,00				16,00
Baño 7	4,00				4,00
Terraza 7				4,00	4,00
Habitación 8	13,00				13,00
Estar 8	16,20				16,20
Baño 8	3,30				3,30
Terraza 8				8,80	8,80
Habitación 9	23,50				23,50
Baño 9	5,50				5,50
Terraza 9				8,60	8,60
Habitación 10	13,00				13,00
Estar 10	12,50				12,50
Baño 10	4,50				4,50
Terraza 10				8,70	8,70
Habitación 11	21,20				21,20
Baño 11	4,80				4,80
Terraza 11				7,60	7,60
Habitación 12	13,60				13,60
Estar	13,40				13,40
Baño 12	5,50				5,50
Terraza 12				9,00	9,00
TOTAL PLANTA 14	321,50	0,00	0,00	229,40	550,90
PLANTA 15					
Hall ascensores				25,00	25,00
Escalera 1				15,35	15,35
Distribuidor 1				20,75	20,75
Instalaciones 1				2,30	2,30
Office 1				11,15	11,15
Instalaciones 2				1,40	1,40
Distribuidor 2				44,65	44,65
Office 2				1,65	1,65
Vestíbulo 1				8,70	8,70
Escalera 2				16,35	16,35
Habitación 1	16,00				16,00
Baño 1	4,00				4,00
Terraza 1				3,90	3,90
Habitación 2	23,00				23,00
Baño 2	5,00				5,00
Terraza 2				8,35	8,35
Habitación 3	16,00				16,00
Baño 3	4,00				4,00
Terraza 3				3,80	3,80
Habitación 4	13,00				13,00
Estar 4	14,50				14,50
Baño 4	5,00				5,00
Terraza 4				8,20	8,20

Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
Habitación 5	16,00				16,00
Baño 5	4,00				4,00
Terraza 5				4,20	4,20
Habitación 6	25,00				25,00
Baño 6	6,00				6,00
Terraza 6				6,95	6,95
Habitación 7	16,00				16,00
Baño 7	4,00				4,00
Terraza 7				4,00	4,00
Habitación 8	13,00				13,00
Estar 8	16,20				16,20
Baño 8	3,30				3,30
Terraza 8				8,80	8,80
Habitación 9	23,50				23,50
Baño 9	5,50				5,50
Terraza 9				8,60	8,60
Habitación 10	13,00				13,00
Estar 10	12,50				12,50
Baño 10	4,50				4,50
Terraza 10				8,70	8,70
Habitación 11	21,20				21,20
Baño 11	4,80				4,80
Terraza 11				7,60	7,60
Habitación 12	13,60				13,60
Estar	13,40				13,40
Baño 12	5,50				5,50
Terraza 12				9,00	9,00
TOTAL PLANTA 15	321,50	0,00	0,00	229,40	550,90
PLANTA 16					
Hall ascensores				25,00	25,00
Escalera 1				15,35	15,35
Distribuidor 1				20,00	20,00
Instalaciones generales				20,65	20,65
Instalaciones 1				2,30	2,30
Office 1				11,15	11,15
Instalaciones 2				1,40	1,40
Distribuidor 2				44,65	44,65
Office 2				1,65	1,65
Vestíbulo 1				8,70	8,70
Escalera 2				16,35	16,35
Habitación 2	21,65				21,65
Baño 2	9,35				9,35
Terraza 2				8,35	8,35
Habitación 3	16,00				16,00
Baño 3	4,00				4,00
Terraza 3				3,80	3,80
Habitación 4	21,70				21,70
Baño 4	9,90				9,90
Terraza 4				8,20	8,20
Habitación 5	16,00				16,00
Baño 5	4,00				4,00
Terraza 5				4,20	4,20
Habitación 6	21,66				21,66
Baño 6	9,60				9,60
Terraza 6				9,30	9,30
Habitación 7	16,00				16,00
Baño 7	4,00				4,00
Terraza 7				4,00	4,00
Habitación 8	23,00				23,00
Baño 8	9,50				9,50
Terraza 8				9,10	9,10
Habitación 9	20,15				20,15
Baño 9	9,35				9,35

Zona	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL
Terraza 9				8,60	8,60
Habitación 10	20,45				20,45
Baño 10	8,75				8,75
Terraza 10				8,70	8,70
Habitación 11	23,20				23,20
Baño 11	8,70				8,70
Terraza 11				7,60	7,60
Habitación 12	23,40				23,40
Baño 12	9,10				9,10
Terraza 12				9,00	9,00
TOTAL PLANTA 16	309,46	0,00	0,00	248,05	557,51
PLANTA CUBIERTA					
Hall ascensores				13,80	13,80
Escalera 1				19,55	19,55
Vestíbulo 1				2,90	2,90
Escalera 2				14,30	14,30
Vestíbulo 2				11,70	11,70
Office				14,40	14,40
Barra		10,10			10,10
Acceso aseos				5,00	5,00
Aseo hombres				7,00	7,00
Aseo mujeres				6,55	6,55
Aseo adaptado				5,15	5,15
Almacén piscina				7,00	7,00
Instalaciones piscina				7,50	7,50
Terraza bar aper.				133,20	133,20
Terraza bar ext.				109,55	109,55
Terraza solarium				252,00	252,00
Piscina				48,00	48,00
TOTAL PLANTA CUBIERTA	0,00	10,10	0,00	657,60	667,70
TOTAL PRIMAVERA PARK	5.420,26	1.488,20	300,40	9.514,65	14.151,91

RESUMEN POR PLANTAS	Habitación	40% bonificación máx.1.488,24	3m2 por habitación max. 609,00	No computable	TOTAL Superficies
TOTAL PLANTA BAJA	0,00	90,70	300,40	2.795,75	2.195,50
TOTAL PLANTA PRIMERA	0,00	792,30	0,00	1.833,40	1.098,70
TOTAL PLANTA DESVIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PLANTA SEGUNDA	100,50	531,20	0,00	336,70	1.071,45
TOTAL PLANTA TERCERA	241,50	63,90	0,00	425,80	731,20
TOTAL PLANTA CUARTA	422,70	0,00	0,00	263,65	686,35
TOTAL PLANTA 5 a 12	3.381,60	0,00	0,00	2.109,20	5.490,80
PLANTA 13	321,50	0,00	0,00	385,70	550,90
PLANTA 14	321,50	0,00	0,00	229,40	550,90
PLANTA 15	321,50	0,00	0,00	229,40	550,90
PLANTA 16	309,46	0,00	0,00	248,05	557,51
PLANTA CUBIERTA	0,00	10,10	0,00	657,60	667,70
TOTAL	5.420,26	1.488,20	300,40	9.514,65	14.151,91