

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 49 páginas, forma parte del Información pública el Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación Aislada de Parcela A del Plan Parcial "Sinto Sentella" (APA/PE-4) y Estudio de Detalle del Hotel "Bristol Park" (APR Nº 2) del P.G.M.O., promovido por la mercantil "Alibuilding Benidorm Beach I, S.L.", sometido a información pública por Resolución de la Alcaldía 3439/2022 de fecha 12 de agosto de 2022 Benidorm, a 23 de agosto de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

PLAN DE REFORMA INTERIOR

ÁMBITO:

**PARCELA "A" SECTOR "SINTO SENTELLA" APA/PE 4
APR Nº 2 – ESTUDIO DE DETALLE "HOTEL BRISTOL PARK"**



MEMORIA INFORMATIVA, DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

PROMOTOR:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L.

Agosto de 2022

Equipo redactor:

Pedro Palencia Soriano. Arquitecto
Estela Sanchis Part. Arquitecta
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista
Ernesto López de Atalaya Alberola. Abogado urbanista
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista

ÍNDICE

I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA	4
1.- MEMORIA INFORMATIVA.....	5
1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.	6
1.2. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.	10
1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	12
1.4. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.	14
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	15
2.1. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.	16
2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.	18
2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR.	28
2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.	30
2.5. TRAMITACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.	32
2.6. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.	33
2.7. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.	34
2.8. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	35
2.9. GESTIÓN.	36
2.10. CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.	37
2.11. CONCLUSIÓN.	38
3. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	39
II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA	40
1. NORMAS URBANÍSTICAS	41
2. FICHAS URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	44
3. CATÁLOGO	48
4. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	49

I. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1.- Presentación preliminar.

El presente documento reordena parcialmente la parcela "A" del Sector denominado "Sinto Sentella", que actualmente está en proceso de ejecución tras obtener la preceptiva licencia municipal por parte del Ayuntamiento de Benidorm, y también ajusta las condiciones de ordenación y edificación de la parte del sector APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

La parcela A del Sector "Sinto Sentella" tiene una edificabilidad aún no materializada para uso terciario-comercial, cuyo uso se va a reconvertir en terciario-alojamientos turísticos, incrementando asimismo su intensidad edificatoria. Ello da lugar también a una actuación de dotación que implica el aumento de suelo dotacional público en el ámbito del presente plan.

La edificabilidad adicional que se pretende incrementar en esta parcela A en el sector "Sinto Sentella" no es "nueva", sino que el plan articula su transferencia a partir de una manzana de suelo urbano, coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", que afecta a una parte del sector APR nº 2, en pleno casco urbano. Esta manzana tiene hoy por hoy asignada una edificabilidad en dicho APR nº 2 que el Estudio de Detalle no agotó, y que mediante el presente plan se consolidará como edificabilidad no materializable por las razones que más adelante se explican.

La figura prevista tanto en el TRLOTUP (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje) como en el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Benidorm para llevar a cabo estas determinaciones modificativas en suelo urbano con ordenación pormenorizada es la del Plan de Reforma Interior (PRI), con el objeto de:

- a) Introducir los nuevos usos complementarios en la parcela A del sector "Sinto Sentella", así como la ampliación de la reserva de dotaciones públicas necesarias para mantener el equilibrio dotacional y la funcionalidad.
- b) Consolidar la reducción de edificabilidad a materializar en la manzana del sector APR nº 2 coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", generando con ello un aprovechamiento subjetivo superior al objetivo, y dando lugar así a un defecto de aprovechamiento susceptible de gestión urbanística.
- c) Sentar las bases para el desarrollo de una Actuación de Dotación por parte del promotor del plan, considerando la posibilidad de vincular y regular la transferencia de aprovechamiento, neutralizando así los efectos netos de incrementos a escala de Plan General y resolviendo un problema de gestión urbanística sin condicionar recursos municipales.

Por esta razón, se formula un PRI, con la cobertura de la normativa estatal, autonómica y local en materia de suelo y urbanismo, con el objeto de ofrecer una solución urbanística viable y sostenible desde una perspectiva urbanística y territorial.

El borrador del PRI, que incluía un Estudio de Integración Paisajística, presentado a trámite junto con el DIE (Documento de Inicio Estratégico), fue objeto de informe ambiental y territorial estratégico favorable (nº. expte. PL-12/2021) mediante resolución de la Alcaldía número 192/2022 de fecha 19/01/2022, *"por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP), correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente"*.

En el PRI se describe el planeamiento vigente, la problemática existente, y se detallan las diferentes soluciones urbanísticas que ya fueron objeto de estudio en el borrador tramitado.

1.1.2. Promotor del Plan de Reforma Interior.

El presente PRI es promovido por la mercantil ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L., con CIF B-42.531.061 y domicilio en Sant Joan d'Alacant (Alicante), Avda. de la Rambla, nº 56, Entresuelo A.

Se redacta este documento para su toma en consideración por la Corporación municipal, que, en caso de estimarla conveniente y compatible con el interés local, la tramitará y aprobará conforme a los trámites legalmente previstos.

1.1.3. Marco urbanístico del borrador de plan.

a.- *En cuanto a la parcela A del Sector "Sinto Sentella"*.

La parcela objeto del PRI es la parcela "A" del Sector "Sinto Sentella", cuyo Plan Parcial de Ordenación fue aprobado el 27/04/88, y posteriormente modificado por el PGMO 1990.

Las normas urbanísticas aplicables pueden extraerse del informe municipal de fecha 12 de septiembre de 2017, expte. 757/17, Información urbanística Plan Parcial "Sinto Sentella" parcela "A" (APA/PE4), y que se concretan en:

- a) El número de viviendas, su tamaño y el aprovechamiento deben respetar la ordenación del Plan Parcial, como determina el art.43 de las Ordenanzas Municipales, con la adaptación realizada en el resto de Planes Parciales en Ejecución ($1 \text{ m}^3=0,3 \text{ m}^2\text{u}$).
- b) En la Parcela A (15.407 m^2) es posible la construcción de 196 viviendas, con un volumen de 49.826 m^3 , equivalentes a $14.946,9 \text{ m}^2$ útiles.
- c) Asimismo, para uso comercial se dispone de 1.005 m^3 equivalentes a $301,5 \text{ m}^2$ útiles.

En fecha 14 de octubre de 2019, expte. 1262/2018, fue concedida licencia para la materialización de los $14.946,9 \text{ m}^2$ útiles computables destinados a viviendas, cuyo proyecto de obras actualmente se encuentra en fase de ejecución en la zona norte de

la citada parcela "A", que comprende la finca cuya referencia catastral es 7792102YH4679S0001GQ.

Igualmente ha sido autorizada la realización de obras de edificación en la parcela por la Direcció Territorial d'Educació, Investigació, Cultura i Esport d'Alacant, a los efectos de la afección al patrimonio arqueológico, al encontrarse la parcela en un Área de Vigilancia Arqueológica, dado que los resultados de la inspección autorizada resultaron negativos en cuanto al potencial arqueológico y paleontológico del solar estudiado.

b.- En cuanto a la parcela del sector APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Bristol Park".

La parcela ordenada en el Estudio de Detalle contempla un uso residencial y hotelero, con una edificabilidad según el Plan General de 11.020,38 m²t, de los que el Estudio de Detalle consume y ordena los volúmenes de 9.060,94 m²t. En su momento esta circunstancia no implicó la necesidad de compensación urbanística alguna, pues la diferencia se correspondía con el eventual excedente de aprovechamiento urbanístico exigible conforme al marco legal entonces vigente (Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992 y normativa concordante), que no llegó a concretarse en cesión alguna y que años más tarde (1997) quedaría sin efecto al hacerse coincidir en suelo urbano consolidado el aprovechamiento subjetivo con el objetivo.

De ahí que esta manzana tiene un remanente de edificabilidad por materializar y ordenar equivalente a la diferencia entre el aprovechamiento asignado por el Plan General (11.020,38 m²t) y el ordenado por el Estudio de Detalle (9.060,94 m²t). Actualmente existe un edificio autorizado con licencia, uso hotel, con una edificabilidad materializada de 8.588,38 m²t, por lo que el remanente no agotado es aún mayor (2.432 m²t).

Esta edificabilidad, de materializarse, podría generar diferentes consecuencias que hoy se consideran incompatibles con el entorno urbano inmediato, y el carácter de acceso monumental inicialmente pretendido para el Parque de L'Aigüera, por lo que el presente PRI plantea consolidar la edificabilidad realmente materializada y ofrecer una solución de gestión urbanística al defecto de aprovechamiento, mediante su vinculación con la actuación de dotación prevista para la parcela A del Sector "Sinto Sentella".

1.1.4. Marco normativo.

El marco normativo de la presente actuación está compuesto por los siguientes preceptos:

- a) Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP).
- b) Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Benidorm, Resolución del Conseller 26/11/1990, BOP 29/12/1990, y sus modificaciones aprobadas.
- c) Plan Parcial Sector "Sinto Sentella", aprobado el 27/04/88 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante.

d) Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park" aprobado el 28/02/1995.

1.2. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

1.2.1. Objeto.

a.- En cuanto a la parcela A del sector "Sinto Sentella".

El presente documento propone, en coherencia con los antecedentes expuestos, la definición de un aprovechamiento para uso terciario-alojamiento turístico en el ámbito descrito.

Los objetivos de la nueva ordenación son los siguientes:

1. Viabilizar la realización de unos alojamientos turísticos regulados en el ámbito del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, cuyo aprovechamiento proviene:
 - a) De la transformación de la edificabilidad para uso terciario-comercial asignada por el Plan a la parcela "A", en edificabilidad para uso terciario-alojamientos turísticos.
 - b) De la transferencia de parte del aprovechamiento no materializado del hotel Bristol Park (2.432 m² construidos, que equivalen a 2.079,36 m² útiles, como más adelante se detallará), mediante reparcelación discontinua voluntaria, que se realizaría en la fase de gestión urbanística.
2. Establecer el marco normativo regulador de la implantación de las edificaciones de uso terciario-alojamientos turísticos.
3. Ampliar el suelo dotacional público existente con el fin de mejorar cualitativamente la integración con el entorno viario y peatonal, además de respetar el estándar dotacional global del sector de referencia.
4. Resolver, al menos parcialmente, la problemática existente con el defecto de aprovechamiento descrito en el Estudio de Detalle del APR nº 2 "Hotel Bristol Park", evitando el posible consumo de recursos patrimoniales públicos.
5. Desde una perspectiva de morfología y paisaje urbano, generar un nuevo volumen edificatorio que permita configurar una fachada urbana a la Avenida de Villajoyosa coherente con su contexto urbano, mejorando el espacio destinado a movilidad peatonal.

b.- En cuanto a la parcela del sector APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

Tal como se ha señalado anteriormente, el objeto del PRI es consolidar como edificabilidad de dicha manzana la materializada actualmente con licencia municipal, garantizando así a futuro la actual imagen y escena urbana de dicho entorno. La edificabilidad que no podrá materializarse se considera como aprovechamiento

subjetivo superior al objetivo, y como tal, se contempla su gestión mediante transferencias de aprovechamiento.

1.2.2. **Ámbito.**

Como anteriormente se describía, el PRI tiene un ámbito discontinuo, con dos espacios afectados:

- a) La parcela "A" del Sector denominado "Sinto Sentella", actualmente designada como APA/PE4 por el vigente PGMO 1990.

Dentro de esta parcela, el PRI define de modo específico los espacios propuestos para su incorporación al dominio público, así como los específicamente destinados a área terciario-alojamientos turísticos.

- b) La parcela del sector APR nº 2 coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", siendo que en este caso el PRI únicamente tiene como objeto consolidar como edificabilidad a materializar y aprovechamiento objetivo la realmente ejecutada conforme a las licencias municipales, reconociendo el resto del aprovechamiento subjetivo como un defecto susceptible de gestión mediante transferencia de aprovechamiento, o, en su caso, reparcelación discontinua.

1.2.3. **Alcance.**

El alcance del Plan de Reforma Interior es:

- a) En la parcela A del Sector "Sinto Sentella", gráfico y normativo, afectando únicamente a la ordenación pormenorizada, al introducir prescripciones en cuanto a la regulación de la edificación para uso terciario-alojamientos turísticos en la parcela "A" del Sector y crear los nuevos suelos dotacionales necesarios pertenecientes a la red secundaria, como más adelante se expondrá.
- b) En la parcela del sector APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", de carácter normativa, ajustando su edificabilidad en el sentido anteriormente indicado.

1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.3.1.- Sector "Sinto Sentella" y Parcela A.

El Sector "Sinto Sentella", actualmente incluido en el APA/PE4 por el vigente PGMO 1990, tiene las siguientes magnitudes aprobadas:

Sector	Superficie suelo (m ²)	Volumen viviendas (m ³)	Volumen comercial (m ³)
Espacios libres	6.030		
Centros docentes	6.000		
Equipamiento deportivo	2.010		
Equipamiento social	2.000		
Aparcamientos públicos	1.360		
Parcela A	15.407	49.826	1.005
Parcela B	8.214	26.564	
Parcela C	2.000	8.932	
Viales sector (por resta)	1.651		
Subtotal sector	44.672		
Viales Plan General	4.108		
CN-332	700		
Total actuación	49.480	85.322	1.005
		86.327	

Dotaciones públicas	Superficie suelo (m ²)
Espacios libres	6.030
Centros docentes	6.000
Equipamiento deportivo	2.010
Equipamiento social	2.000
Aparcamientos públicos	1.360
Viales sector (por resta)	1.651
Viales Plan General	4.108
CN-332	700
Total dotaciones	23.859

La edificabilidad total (volumen) de 86.327 m³ se transforma en edificabilidad útil de la siguiente manera:

- Edificabilidad (superficie útil): $86.327 / 3 \times 0,9 = 25.898,10$ m² útiles.
- Corresponde a la equivalencia que estableció el plan general 1990, al convertir la subzona "a" del PGMO 1963 (3 m³/m²), en edificación abierta grado 2 (0,90 m²u/m²).

Este ámbito presenta el siguiente Índice de Superficie Dotacional (ISD) del Sector (superficie de dotaciones por cada m² de techo útil): $23.859 / 25.898,10 = 0,921264$.

Concretamente, las determinaciones de la Parcela "A", que es el ámbito donde despliega el PRI su eficacia, son:

- Edificabilidad uso residencial: 14.946,9 m² útiles

- Edificabilidad uso comercial: 301,5 m² útiles
- N.º máximo de viviendas: 196
- Retranqueo mínimo: 8 m (art. 33 Ordenanzas Plan Parcial)
- Ocupación: La ocupación máxima de la parcela no excederá del 30% de la misma (artículo 26.3 Ordenanzas Particulares de Edificación Abierta PGMO 1990 vigente)

1.3.2.- Parcela del Sector APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

Las condiciones urbanísticas son las definidas en el sector APR nº 2 del Plan General de Benidorm, junto con las determinaciones volumétricas del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

En cuanto al apartado de edificabilidad, esta normativa reconoce la asignación de un total de 11.020,38 m²t para su vinculación a los usos previstos en el planeamiento.

1.4. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

El ámbito del PRI no tiene afecciones de carácter territorial ni ambiental, tal como se justificó en el Documento de Inicio Estratégico (DIE) que acompañaba al borrador que fue objeto de tramitación conjunta en la fase ambiental.

Tampoco existen elementos y/o infraestructuras de carácter sectorial (carreteras, aguas, costas o similar) que puedan condicionar de algún modo las determinaciones de ordenación propuestas.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

2.1.1.- Sobre la parcela del Sector APR nº 2 coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

Tal como se ha señalado anteriormente, la justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta en este ámbito, consistente en el reajuste de la edificabilidad permitida por el planeamiento (11.020 m²t) a la materializada en las últimas licencias municipales (8.588,38 m²t), es consolidar la imagen y escena urbana existente, adaptada así a las exigencias de configuración de un acceso monumental al Parque de L'Aigüera, además de reducir posibles efectos negativos en las propiedades vecinas si la propiedad optara por agotar la edificabilidad sobrante.

En el presente PRI se ofrece una solución urbanística a la gestión del defecto de aprovechamiento, mediante su vinculación con la parcela A del Sector "Sinto Sentella" (en la que se genera una actuación de dotación con excedente de aprovechamiento), facilitando así la atención de un problema de esta naturaleza sin comprometer recursos públicos.

2.1.2.- Sobre la parcela A del Sector "Sinto Sentella".

Como se ha explicado en la memoria informativa, el PRI propuesto trae causa en el interés de la propiedad promotora de este plan en llevar a cabo un establecimiento de alojamientos turísticos, en alguno de los formatos previstos en el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

Desde una perspectiva privada, se consigue un rendimiento socioeconómico ligado a la indiscutible posición de liderazgo turístico de Benidorm a nivel nacional e internacional, al ampliar la oferta existente de alojamientos turísticos en el municipio, lo que mejora y cualifica la oferta existente, y permite ingresos públicos fijos y recurrentes asociados a la explotación del complejo turístico.

Desde una perspectiva pública, podemos concretar las siguientes mejoras para el interés público:

- a) El PRI que se propone contempla un incremento de superficie de las dotaciones públicas de la red secundaria, concretándose en la cesión de una franja de la parcela, colindante con los viales públicos, concretamente en Av. Villajoyosa y en Av. Benissa, permitiendo incrementar las secciones existentes con el fin de conseguir un mejor servicio a la comunidad para el destino de espacios verdes, carriles bici o aquellas que el Ayuntamiento determine, además de dotar a dichos viales de una mayor perspectiva visual, que ya de por sí es una mejora ambiental y redundante positivamente en el plano paisajístico del entorno.
- b) Esta iniciativa supondrá, además, en el plano socioeconómico:
 - Una contribución al crecimiento del tejido productivo local, acometiendo una importante inversión en la creación de nuevos alojamientos turísticos que complementarán la oferta existente actualmente en Benidorm, lo que

redundará junto con otras actuaciones que se están llevando a cabo en el sector turístico en el municipio, en una mejora de su posición de liderazgo en este sector tan importante económicamente tanto para la región, como para el conjunto de España.

- Un importante input económico en el municipio de Benidorm, tanto durante la fase de ejecución, como durante la fase de explotación del propio conjunto de alojamientos turísticos, lo que se traducirá en la creación de nuevos puestos de trabajo (directos e indirectos) y en la percepción de ingresos tributarios relacionados con esta explotación.
- c) En cuanto a la ejecución del planeamiento urbanístico supone, no solo la resolución con más calidad urbana de esta parcela del Sector "Sinto Sentella", sino también encontrar ubicación al aprovechamiento subjetivo no construido del Estudio de Detalle del APR nº 2 "Hotel Bristol Park", sin comprometer así recursos públicos municipales, como sería el caso si no se hiciera una operación de este alcance.

En relación con el procedimiento utilizado, se ha tomado como referencia la tramitación de otros Planes de Reforma Interior similares al que ahora se redacta, mediante el procedimiento SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.2.1.- Parcela del Sector APR nº 2 coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

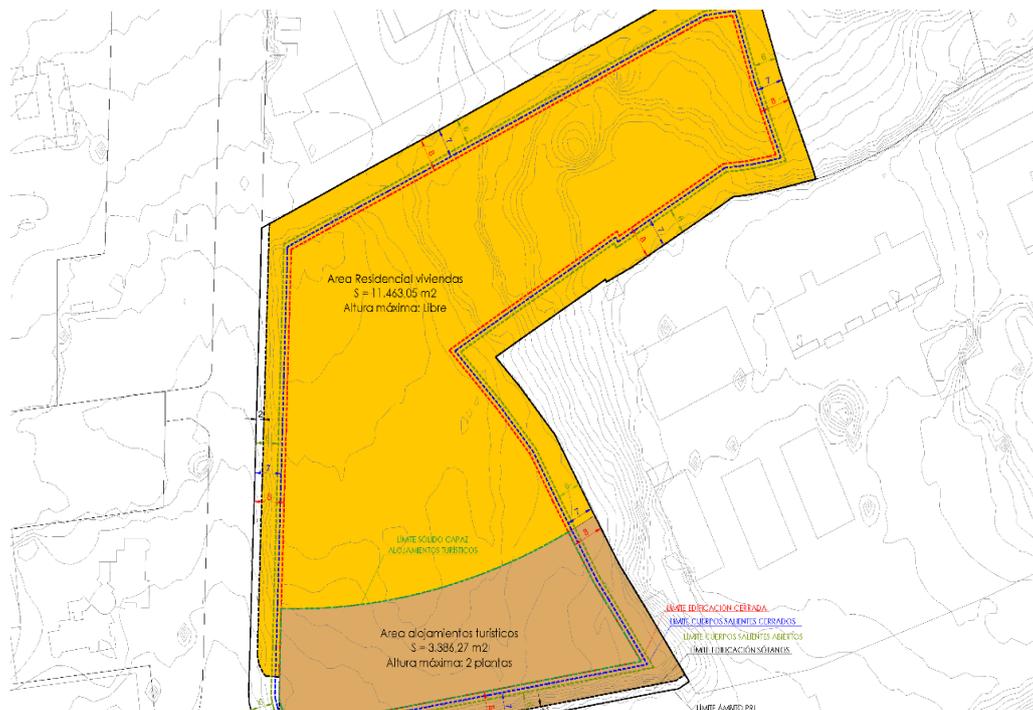
En este caso, la ordenación se limita a asignar como edificabilidad prevista por el planeamiento la materializada en el edificio existente, esto es, 8.588,38 m²t. Mediante el presente PRI se ajusta la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle para hacerlo coincidir con esta edificabilidad, siendo innecesaria pues su modificación, al quedar derogado.

La diferencia entre esta edificabilidad (aprovechamiento subjetivo) y el aprovechamiento subjetivo patrimonializado (11.020 m²t), adquiere la condición de defecto de aprovechamiento a gestionar mediante transferencia de aprovechamiento o, en su caso, reparcelación discontinua, por un importe de 2.432 m²t. Su conversión a unidades de aprovechamiento se realizará mediante los oportunos coeficientes correctores en función de su destino, que se pretende vincular en parte con la parcela A del sector "Sinto Sentella" en las condiciones que en el siguiente apartado se concretan.

2.2.2.- Parcela A del Sector "Sinto Sentella".

a.- Ordenación gráfica y de usos en la parcela A del Sector "Sinto Sentella".

Como anteriormente se ha señalado, este borrador de PRI plantea un alcance gráfico y normativo, y supone la implantación de un uso terciario para alojamientos turísticos en parte de la parcela "A" del Sector, así como la creación de nuevos suelos dotacionales pertenecientes a la red secundaria.



Esta remodelación afecta a:

- a) La ubicación en la parte sur de la parcela del referido uso terciario-alojamientos turísticos, planteando la propuesta la transformación para dicho uso de la edificabilidad actualmente prevista para uso terciario-comercial, complementando dicha superficie con parte del aprovechamiento subjetivo no materializado del hotel Bristol Park, mediante la correspondiente transferencia de aprovechamiento a realizar en la fase de gestión urbanística.

La edificabilidad máxima que se propone para este uso terciario-alojamientos turísticos es de 2.300 m² útiles.

- b) La ampliación de la superficie dotacional pública, mediante la creación de la reserva de suelo correspondiente, como más adelante se detallará.

b.- Origen y gestión de la edificabilidad propuesta. Mecanismos de gestión.

Como anteriormente se decía, la parcela "A" tiene asignado un aprovechamiento de 301,50 m² útiles para uso comercial, actualmente no consumido. La transformación de dicho aprovechamiento comercial a alojamientos turísticos (contemplado en el vigente Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana) es compatible con las determinaciones del PGM 1990, al tratarse ambos de usos terciarios.

Por tanto, para alcanzar los 2.300 m² útiles propuestos en este plan son necesarios 1.998,50 m² útiles de uso terciario adicional.

Para alcanzar esta superficie, el promotor del plan ha alcanzado un acuerdo con los titulares de un aprovechamiento permitido por el PERI L'Aigüera y definido por el Estudio de Detalle del APR nº 2 "Hotel Bristol Park", aprobado el 28 de febrero de 1995.

En el referido Estudio de Detalle se calculaba la edificabilidad atribuida a la parcela por el PERI de La Aigüera (art. 3) actualmente vigente, concretándola para la franja de 15 m de anchura paralela a la avenida mediante la realización de un soportal de 4 m de anchura y 5,70 m de altura (correspondiente a planta baja y entreplanta), mientras que para el resto de la zona que abarca el citado PERI, se remitía a las normas de edificación de la zona calificada como "Ensanche de casco antiguo". Dicha edificabilidad ascendía a un total de 11.020,38 m² (superficie construida).

En el momento de la aprobación del Estudio de Detalle se encontraba en vigor el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLR) 1992 que establecía que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno era el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encontraba. Igualmente, donde no eran aplicables las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo, el aprovechamiento susceptible de apropiación era como mínimo el 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento (art. 27 TRLR 1992).

En este sentido, el Estudio de Detalle establecía que el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de la parcela del hotel Bristol Park era el resultado de referir a la superficie de techo edificable calculada, es decir, los citados 11.020,38 m²t (superficie construida), el 85 por 100: $1.020,38 \times 85/100 = 9.367,32$ m²t.

Al mismo tiempo, el Estudio de Detalle definía una volumetría capaz de albergar un máximo de 9.060,94 m²t, por lo que no se superaba con la edificación el aprovechamiento susceptible de apropiación: $9.060,94$ m²t < $9.367,32$ m²t.

La legislación vigente actualmente se encuentra constituida por el TRLOTUP (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).

Según el TRLOTUP, al tratarse de suelo urbanizado, el aprovechamiento objetivo (el definido por la ordenación vigente para la parcela) coincide con el subjetivo (susceptible de apropiación), es decir, los anteriormente citados 11.020,38 m²t (superficie construida).

Tras el estado final de obra correspondiente al hotel Bristol Park resultó la existencia de un aprovechamiento subjetivo (susceptible de apropiación) no construido de 2.432 m²t, obtenido restando la edificabilidad materializada por el proyecto de construcción (8.588,38 m²t) a la edificabilidad permitida por el PERI de La Aigüera para la parcela (11.020,38 m²t).

Desde la perspectiva del interés público, la ordenación de volúmenes del ED vigente no conviene modificarla para materializar los 2.432 m²t no construidos por los siguientes motivos, ya adelantados anteriormente en el apartado de justificación de la oportunidad y conveniencia:

- La incorporación al edificio existente de los 2.432 m²t que faltan por materializar comportaría un incremento de alturas que afectaría a la volumetría de la manzana de forma negativa respecto al paisaje urbano al elevar las alturas respecto a las edificaciones existentes que la conforman.
- Dicha elevación de alturas incrementaría el volumen de construcción existente en una zona del casco urbano que ya se encuentra muy densamente construida.
- Igualmente, el incremento de alturas afectaría negativamente a las luces y vistas de los edificios colindantes.

En consecuencia, para la materialización de los 2.432 m²t es factible la aplicación del art. 83 TRLOTUP:

"Artículo 83. Transferencias de aprovechamiento.

1. Las personas propietarias de una finca pueden transferir su aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos excedentes serán compensados mediante dicha transferencia, que legitimará su edificación.

2. En el caso de que el terreno de origen de la transferencia sea una dotación pública, esta conllevará la cesión gratuita de los terrenos a la Administración, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca de origen o del aprovechamiento urbanístico cuyo valor sea igual al excedente de aprovechamiento que se pretende compensar con ella.

3. Las transferencias de aprovechamiento pueden aplicarse tanto a actuaciones aisladas como integradas, siempre que las parcelas edificables presenten un excedente de aprovechamiento y sea insuficiente, para su compensación, la mera cesión de los terrenos contiguos y necesarios para urbanizarlas.

4. El aprovechamiento puede transferirse desde terrenos ubicados en cualquier localización geográfica y cualquiera que sea su destino urbanístico, pero la superficie a ceder o el aprovechamiento a compensar debe ser mayor o menor en función de la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes a ambos suelos, determinados de acuerdo con lo que establece el artículo 78.1 del presente texto refundido.

Dicha equivalencia se verificará conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable y, siendo una cesión gratuita, se tendrán en cuenta, entre dichas normas, las aplicables a la reparcelación.

5. La transferencia voluntaria de aprovechamiento debe ser aprobada por el ayuntamiento, a propuesta suscrita por las partes interesadas y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Solo en actuaciones integradas es también admisible que la reparcelación discontinua tenga carácter forzoso, en cuyo caso se tramitará conforme a la sección siguiente. Su finalidad será la de cumplir las cesiones externas que, en su caso, correspondan a dichas actuaciones por previsión de la ordenación estructural.

La transferencia, así como la incorporación de terrenos al dominio público o patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe hacerse constar en el registro de la propiedad."

Las ventajas que tiene este enfoque del problema de la reubicación del aprovechamiento subjetivo del hotel Bristol Park no materializado, mediante su transferencia a otra parcela o parcelas del municipio, son básicamente dos:

- Se mantienen la volumetría y la superficie construida existentes del hotel Bristol Park, evitando los efectos indeseados que se describían anteriormente si se ubicara el aprovechamiento no materializado en la propia parcela mediante incremento de alturas.
- Se establece una vía para la resolución del problema de gestión relativo al defecto de aprovechamiento de la parcela del hotel Bristol Park, evitando el posible consumo de recursos patrimoniales públicos.

Por todo lo anteriormente expuesto se contempla la transferencia del parte del citado aprovechamiento de la parcela del hotel Bristol Park a la parcela "A" del Sector "Sinto Sentella" hasta completar la edificabilidad de 2.300 m² útiles para uso terciario alojamientos turísticos, tomando como referencia los siguientes parámetros, dado que la diferente localización de ambas parcelas exige la aplicación de los oportunos coeficientes correctores:

- a) El aprovechamiento no construido de 2.432 m²c equivale a 2.079,36 m² útiles (2.432 x 0,855 = 2.079,36).
- b) El coeficiente de conversión m² útiles en el ámbito del Estudio de Detalle APR n.º 2 "Hotel Bristol Park", al ámbito del Plan Parcial Sinto Sentella se estima en 1,2334, tomando como referencia la siguiente estimación de valores económicos, que quedan justificados en la memoria de viabilidad económica.

Locales Comerciales en manzana cerrada – casco urbano
Valor Unit. Reperc. Suelo - Urbanizado: 1.605,80 €/m² construido
Relación m² construido / m² útil: 1,10
Valor Unit. Reperc. Suelo – Urbanizado: 1.766,38 € / m² útil

Alojamientos turísticos- edificación Abierta - Sinto Sentella

Valor Unit. Reperc. Suelo - Urbanizado: 1.101,64 €/m² construido
Relación m² construido / m² útil: 1,30
Valor Unit. Reperc. Suelo – Urbanizado: 1.432,13 € / m² útil

Por tanto, $1.766,80 / 1.432,13 = 1,2334$.

En consecuencia, cada m² útil que se transfiere del aprovechamiento objetivo no construido del hotel Bristol Park, genera 1,2334 m² útiles en la parcela "A" del Sector "Sinto Sentella".

De este modo, para poder realizar el proyecto de alojamientos turísticos que se quiere llevar a cabo, cuya edificabilidad computable es de 2.300 m² útiles, hace falta transferir $(2.300 - 301,50) / 1,2334 = 1.620,32$ m² útiles de aprovechamiento no materializado del hotel Bristol Park, que equivalen a 1.998,50 m² útiles en "Sinto Sentella".

c.- Actuación de dotación: incremento de la superficie de viario público para garantizar el equilibrio dotacional.

La transferencia de aprovechamiento genera déficit dotacional únicamente por el incremento de edificabilidad al aplicar el coeficiente de conversión, es decir, por cada m² útil transferido hay un incremento de 0,2334 m² útiles.

Esto es así porque el plan, técnicamente, no comporta incremento global de la edificabilidad en el conjunto del término municipal, pues lo que se aumenta en el Sector "Sinto Sentella" se reduce, por resultar inconveniente su materialización, en el ámbito del Estudio de Detalle del APR n.º 2 "Hotel Bristol Park".

Lo que sí se produce es un incremento neto residual, producto de la diferencia de valor apreciable en ambos sectores, y es a ese incremento al que se aplica el ajuste dotacional exigido legalmente.

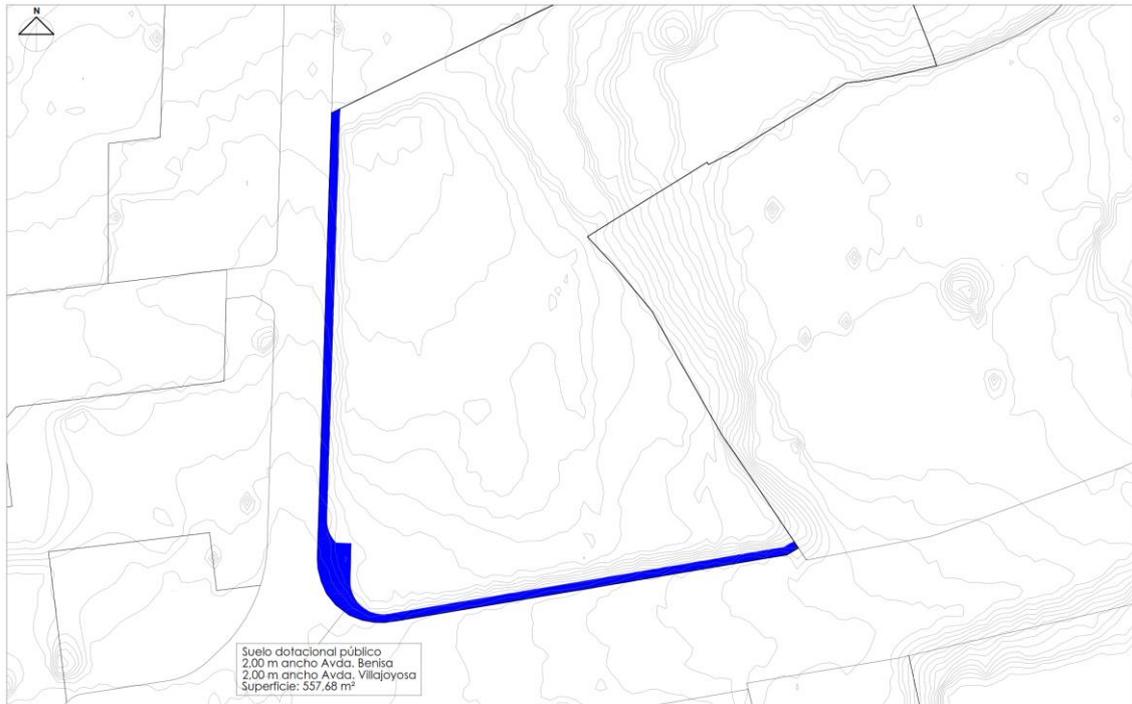
El cálculo del equilibrio dotacional debe efectuarse mediante la comprobación del Anexo IV del TRLOTUP, es decir el mantenimiento del índice dotacional en el ámbito donde se ubica la parcela de uso terciario-alojamientos turísticos en este caso.

Como anteriormente se justificaba, el Índice de Superficie Dotacional (ISD) del Sector "Sinto Sentella" APA/PE 4 (superficie de dotaciones por cada m² de techo útil) es de 0,921264.

En consecuencia, el incremento de la superficie dotacional pública necesario para garantizar el reequilibrio dotacional derivado de la transferencia de aprovechamiento será de: $[(2.300 - 301,50) - 1.620,32] \times 0,921264 = 378,18 \times 0,921264 = 348,40$ m² de suelo.

El PRI, a tenor de lo dispuesto en el art. 90 de las NNUU del PGMO 1990 en su redacción actual, establece la fijación de dicha superficie dotacional ocupando una franja de 2 metros de anchura en los límites de la parcela lindantes con los viales a que da frente, en este caso, las avenidas de Villajoyosa y de Benissa.

Esta franja, como se justifica en el plano correspondiente, tiene una superficie de 557,68 m², por lo que supera la superficie mínima dotacional pública necesaria para garantizar el referido reequilibrio dotacional, en un diferencial de 209,28 a favor del Ayuntamiento.



d.- Cesión del porcentaje del aprovechamiento contemplado en el artículo 82 del TRLOTUP.

En aplicación del artículo 82 del TRLOTUP, el PRI prevé la cesión al Ayuntamiento del 20% del incremento de aprovechamiento lucrativo.

Este aprovechamiento es de $378,18 \times 20 / 100 = 75,636$ m² útiles.

El valor unitario de dicho aprovechamiento es, como antes se justificaba (VRS Urbanizado Alojamiento Turístico - Edificación Abierta - Sinto Sentella) de 1.432,13 € / m² útil.

Para el cálculo de la sustitución económica de la cesión del 20% de techo lucrativo, de conformidad con el informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal referido (REGING-5888) arroja un total del valor de la sustitución de la cesión del techo lucrativo por importe de:

$$V (20\%) (\text{Euros}) = 108.320,58-\text{€} (2)$$

En consecuencia el valor del aprovechamiento correspondiente a la Administración es de $1.432,13 \times 75,636 = 108.320,58$ €.

Por tanto la carga económica sustitutiva total a contemplar en el Convenio Urbanístico del PRI (1+2) asciende a: - 65.652,54-€

Dicho saldo a favor de "ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L", se propone saldar a cero, asumiendo una carga urbanística de idéntica cantidad, como coste de la acometida de media tensión gestionado por el Ayuntamiento, conforme al informe del Arquitecto Municipal de 8 de julio de 2022.

e.- Normativa de referencia para la regulación específica del uso terciario-alojamientos turísticos.

Se ha tenido en consideración la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad, y el Reglamento regulador del alojamiento turístico, y subsidiariamente las ordenanzas de edificación municipales.

f.- Estudio de distintas alternativas de ordenación de esta parcela A del Sector "Sinto Sentella".

Alternativa 1. Mantener la ordenación actualmente vigente.

Esta alternativa pasaría por definir un volumen en planta baja en la zona sur de la parcela dispuesto a la distancia mínima de 8 m del límite de la parcela con la Avenida de Villajoyosa. Este volumen comprende una pequeña superficie de 301,5 m² útiles computables para uso terciario-comercial, coincidente con los asignados por el planeamiento vigente a la parcela y que todavía no han sido materializados. Constaría también de una planta de sótano bajo el local.

No contempla ampliación de la superficie dotacional pública existente.

Esta alternativa se ha descartado ya que uno de los objetivos del Plan de Reforma Interior es el de implementar el uso terciario-alojamientos turísticos, resolviendo con ello de paso el hándicap de gestión urbanístico generado por el aprovechamiento subjetivo no materializado del Estudio de Detalle del APR nº 2 "Hotel Bristol Park".

Alternativa 2. Realizar la transferencia de aprovechamiento para uso terciario-comercial.

La alternativa 2 tiene las siguientes características básicas:

- a) La ubicación en la parte sur de la parcela de un volumen de edificación de sótano y una altura, encontrándose las dos plantas sobre rasante destinadas al uso terciario-comercial, complementando la superficie establecida por el planeamiento vigente de 301,5 m² útiles computables, con parte del aprovechamiento objetivo no construido del hotel Bristol Park mediante la correspondiente transferencia de aprovechamiento. Los aparcamientos necesarios se sitúan en la planta de sótano.
- b) La ampliación de la superficie dotacional pública mediante la creación de la reserva de suelo correspondiente en la franja de 2 m de anchura situada en el lindero de la parcela con las avenidas de Villajoyosa y de Benissa.

Esta alternativa se ha descartado también ya que uno de los objetivos del Plan de Reforma Interior, como anteriormente se decía, que es reforzar la imagen urbana de esta zona de la ciudad, ampliando la capacidad de alojamientos turísticos.

Alternativa 3. Realizar la transferencia de aprovechamiento para uso terciario-alojamientos turísticos.

La alternativa 3 seleccionada cuenta con las siguientes características básicas:

- a) La ubicación en la parte sur de la parcela de un volumen de edificación de sótano y dos alturas, encontrándose las dos plantas sobre rasante destinadas al uso terciario-alojamientos turísticos, planteando la propuesta la transformación para dicho uso de la edificabilidad actualmente prevista para uso terciario-comercial, complementando dicha superficie con parte del aprovechamiento objetivo no construido definido por el Estudio de Detalle del APR nº 2 "Hotel Bristol Park", mediante la correspondiente transferencia de aprovechamiento. Los servicios y aparcamientos necesarios se sitúan en la planta de sótano.
- b) La ampliación de la superficie dotacional pública mediante la creación de la reserva de suelo correspondiente en la franja de 2 m de anchura situada en el lindero de la parcela con las avenidas de Villajoyosa y de Benissa, con una superficie de 557,68 m².

Esta alternativa cumple con todos los objetivos fijados para el PRI.

g.- Determinaciones específicas en cuanto a ordenación de volúmenes y usos en la parcela A del Sector "Sinto Sentella".

Sin perjuicio de que ello es objeto de una regulación específica en el oportuno documento de Normas Urbanísticas incluido en el presente PRI, se reproducen a continuación las principales determinaciones que se han tenido en cuenta en relación con la ordenación de volúmenes y distribución de usos en el seno de la parcela A.

- a) No se plantea la división de la parcela A en dos porciones, de modo que el área donde se propone ubicar el uso de alojamiento turístico formará parte de la división horizontal o complejo inmobiliario del conjunto edificado de dicha parcela. Por esta razón, el porcentaje de ocupación del 30% previsto en las ordenanzas municipales se seguirá considerando respecto de la totalidad de la citada parcela A.
- b) Dado que se ha ampliado el suelo dotacional público, y la alineación de viario "se come" parte de la parcela A, en la que se encuentra en ejecución un edificio residencial con licencia, el PRI, en sus normas urbanísticas, reordena determinados aspectos relacionados con la volumetría (retranqueos, rasantes, distancias entre edificaciones).
- c) Estas determinaciones específicas regulan de forma expresa la edificabilidad a materializar en la parcela A, incluida la actualmente en proceso de ejecución, siendo de aplicación subsidiaria la normativa del PGMO. No obstante, a

continuación, se incorpora una explicación de sus principales conceptos adaptados al presente caso:

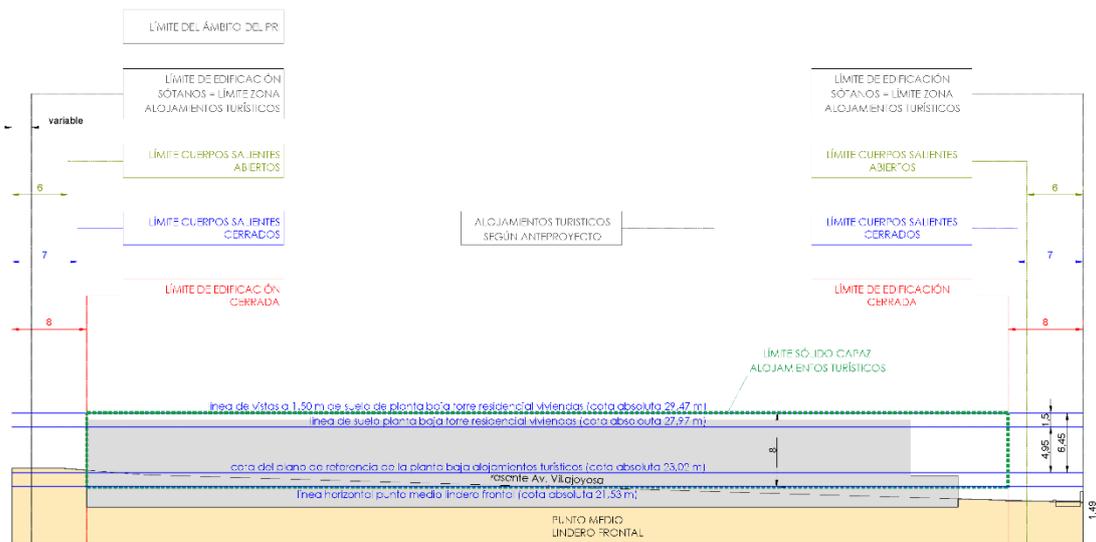
- a. Planta baja: es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota del plano de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por este.
 - b. Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima normal de piezas habitables es de 2,50 m tanto en plantas bajas como en plantas de piso, ya que ambas se destinarán al mismo tipo de alojamientos turísticos. La altura libre máxima de plantas de sótanos, baja y pisos es de 3,00 m. En plantas de sótanos podrá incrementarse justificadamente en el proyecto de construcción para que una vez dimensionadas las instalaciones ubicadas en los techos (electricidad, protección contra incendios, ventilación, iluminación, etc.) pueda quedar una altura libre mínima de 2,50 m.
 - c. Espesor de forjados: los forjados en este caso, puesto que comprenden los pavimentos, elementos de sustentación y falsos techos para instalaciones, serán los que determine justificadamente el proyecto de construcción no pudiendo superar en ningún caso un espesor máximo de 1,00 m.
 - d. Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima. En nuestro caso, hemos definido el sólido capaz de la siguiente forma:
 - i. En sección: está comprendido entre la línea de vistas a 1,50 m del suelo de la planta baja de la torre residencial para viviendas (cota absoluta 29,47 m) y la paralela 8 m por debajo (3,00 m de altura libre + 1,00 m de forjado en planta piso y planta baja: total 8 m). Esto garantiza que no se realizará ninguna construcción por encima de dicha línea de vistas desde la torre, como criterio de integración paisajística.
 - ii. En planta: el límite es el del área para alojamientos turísticos y el de la edificación cerrada (límite de 8 m referido a la parcela original), el que resulte más desfavorable de los dos.
 - e. Cota del plano de referencia de la planta baja: en nuestro caso hemos definido dicha cota a 6,45 m por debajo de la línea de vistas a 1,50 m de suelo de planta baja torre residencial viviendas (cota absoluta 23,02 m). La cota del plano de referencia de la planta baja se sitúa por debajo de 1,50 m. de altura sobre la rasante de acera en el punto medio del lindero frontal con la Av. de Villajoyosa (plano O05).
- d) Asimismo, introduce un aspecto innovador, consistente en la posibilidad de incorporar edificaciones complementarias de los usos principales en las zonas

PLAN DE REFORMA INTERIOR
PARCELA "A" DEL SECTOR "SINTO SENTELLA" Y LA PARCELA DEL SECTOR APR Nº 2 COINCIDENTE CON ESTUDIO DE DETALLE "HOTEL BRISTOL PARK"
PLAN GENERAL DE BENIDORM

PROMOTOR: ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L.

Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa

de retranqueo definidas específicamente, en una superficie que no superará el 5% de las respectivas áreas de uso (residencial y terciario alojamiento turístico) según el plano O03 de este PRI. En cualquier caso, en estas zonas de retranqueo se podrán realizar edificaciones o instalaciones complementarias siempre que no superen la altura establecida. Igualmente, estas edificaciones complementarias no tendrán que observar la distancia mínima entre edificaciones.



2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR.

El Plan de Reforma Interior no implica ni ampliación del suelo edificable lucrativo ni incremento de su edificabilidad, y tampoco reduce la superficie de dotaciones públicas inicialmente prevista por el planeamiento afectado, siendo que la superficie del suelo dotacional queda ampliada en el presente PRI.

El Plan de Reforma Interior propuesto tampoco incrementa la capacidad poblacional respecto al planeamiento vigente.

Esta actuación está conceptuada como una actuación de transformación urbanística, regulada en el artículo 74 TRLOTUP, en concreto la determinada en su apartado 1.b):

"Las actuaciones de dotación cuyas determinaciones tienen por objeto prever los suelos dotacionales y el porcentaje público de plusvalías que se deriven de la atribución de un incremento de aprovechamiento consistente en un aumento de edificabilidad, de densidad o de un cambio de uso de diferente rentabilidad económica asignado sobre el otorgado por el planeamiento anterior, atribuido a parcelas concretas localizadas en una zona o subzona de suelo urbano, sin que la actuación requiera la reforma o renovación de la urbanización preexistente. El desarrollo de estas actuaciones se llevará a cabo mediante el régimen de actuaciones aisladas, salvo en el supuesto que afectara a varios propietarios y se requiriera la ejecución de nuevas obras de urbanización, en cuyo caso se podrán gestionar en régimen de actuaciones integradas".

El instrumento adecuado para llevar a cabo dichas actuaciones es el Plan de Reforma Interior en los términos establecidos en el artículo 76 TRLOTUP, en concreto, identificando dentro de su ámbito las parcelas edificables y dotacionales sometidas al régimen de las actuaciones de dotación por causa de la atribución de un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente otorgado.

El ámbito de actuación del Plan de Reforma Interior es la totalidad de la parcela "A" del Sector "Sinto Sentella" APA/PE 4 del vigente PGMO de Benidorm, así como la parcela del Sector APR nº 2 coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

El contenido del Plan de Reforma Interior se ajusta a lo dispuesto en el artículo 40.3 TRLOTUP.

"Artículo 40.3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria."

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL ALCANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El Plan de Reforma Interior afecta exclusivamente a las condiciones de ordenación pormenorizada que comprenden, según el artículo 35, apartado 1, del TRLOTUP, el siguiente conjunto de elementos:

"Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.

d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.

e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.

g) La fijación de alineaciones y rasantes.

h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. En el suelo urbano identificará los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas en las que el nuevo plan mantiene el aprovechamiento atribuido por el planeamiento anterior y aquellas otras que se someten al régimen de las actuaciones de dotación a las que el planeamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento sobre el anteriormente establecido, junto a las afectadas al uso dotacional público derivadas de dicho incremento.

j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

k) En los núcleos urbanos tradicionales de municipios con población inferior a 2.000 habitantes, sin crecimiento o con crecimiento escaso, la delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, y con exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y la escasa motorización. Estos ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 69.3.b de esta ley."

El artículo 21, apartado 1, del TRLOTUP identifica en cambio, como ordenación estructural, el siguiente conjunto de elementos que no se modifican en la presente propuesta:

"Artículo 21. Determinaciones de la ordenación estructural.

1. Integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad, con perspectiva de género y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.

b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.

c) Red primaria.

- d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
- e) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
- f) Clasificación del suelo.
- g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
- h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
- i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
- j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
- k) Política pública de suelo y vivienda."

2.5. TRAMITACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR Y ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

De conformidad con los criterios expuestos en el Documento de Inicio Estratégico tramitado junto con el borrador de PRI en su fase ambiental, y teniendo en cuenta que el Plan de Reforma Interior afecta a un ámbito de suelo urbano con ordenación aprobada integrado en el suelo urbano consolidado; y que no se contemplan efectos significativos sobre el medio ambiente conforme al anexo VIII TRLOTUP, ha sido el órgano ambiental municipal (artículo 49 TRLOTUP) el que ha resuelto la fase de consultas con una resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico (artículo 53 TRLOTUP), acordando someter la tramitación de la modificación de planeamiento conforme a las reglas del artículo 61 del TRLOTUP.

De acuerdo con el artículo 44, apartado 5, del TRLOTUP, la competencia para aprobar definitivamente las decisiones que afectan a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento de Benidorm.

"5. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores"

En consecuencia, toda vez que queda plenamente justificado que el Plan de Reforma Interior afecta a parámetros de ordenación pormenorizada de la parcela "A" Sector "Sinto Sentella" APA/PE 4, y de la parcela del sector APR nº 2 coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", del PGMO vigente, la aprobación definitiva corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento de Benidorm.

2.6. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo II del TRLOTUP se redactó y tramitó conjuntamente al borrador de PRI, en la fase ambiental, un Estudio de integración Paisajística, siendo el ámbito de análisis la manzana donde se ubica la parcela A del Sector "Sinto Sentella", pues es la única en la que se considera un incremento de edificabilidad susceptible de tener potencial impacto paisajístico. No resultaría necesario dicho análisis paisajístico, por el contrario, en el caso de la parcela del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park" toda vez que precisamente lo que se plantea es mantener la volumetría existente en la actualidad.

Dicho Estudio de integración Paisajística ha sido integrado igualmente en el presente Plan de Reforma Interior.

2.7. INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.

En el ámbito del Borrador de PRI no existen edificaciones que se consideren incompatibles con sus determinaciones.

2.8. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se acompañan al presente PRI el correspondiente estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica exigidos por el artículo 43.2.a) TRLOTUP.

2.9. GESTIÓN.

Como parte de la proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Aislada, se incorpora un proyecto de reparcelación discontinua y voluntaria que incluye la parcela del hotel Bristol Park y la parcela "A" Sector "Sinto Sentella" APA/PE 4 con el fin de llevar a cabo la transferencia de aprovechamiento necesaria.

La ejecución de las obras de edificación requerirá la oportuna licencia urbanística.

No obstante lo anterior, se acompaña un proyecto básico de edificación en desarrollo del anteproyecto presentado y tramitado en la fase ambiental del uso propuesto y su impacto volumétrico y paisajístico.

2.10. CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.

El PRI responde a las necesidades básicas de todas las personas teniendo en cuenta su diversidad. A tal fin, se incluye una memoria, de conformidad con lo establecido en el Anexo XIII.1.1 TRLOTUP, con el siguiente contenido:

- Una caracterización cuantitativa, mediante técnicas de estudio demográficas y sociológicas, como las pirámides de población, segregación por sexo, por edad, cifras de empleo o estudios, etc.
- Una caracterización cualitativa que identifica las necesidades y aspiraciones de los sectores de población afectados, estructurada desde las siguientes variables: edad, sexo y diversidad funcional; incorporando un capítulo que evalúa las repercusiones de las acciones previstas para la diversidad de toda la población, y concretamente, en materia de género, respecto de los aspectos establecidos y relacionados con el Anexo XIII TRLOTUP.

Se han tenido en cuenta todos los criterios establecidos en el citado Anexo XIII TRLOTUP, especialmente los referidos a la red de espacios comunes, la proximidad de las actividades de la vida cotidiana, la combinación de usos y actividades, la seguridad y la habitabilidad en el espacio público y la transversalidad, en cuanto afectan directamente a la ordenación urbanística propuesta.

2.11. CONCLUSIÓN.

Con lo expuesto en los anteriores apartados, consideramos suficiente la exposición de las principales determinaciones del planeamiento propuesto por ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L. que tiene la consideración de sugerencia para que por parte del Ayuntamiento de Benidorm se analice la conveniencia y oportunidad de su tramitación para resolver la problemática descrita.

No obstante lo anterior, el equipo que suscribe queda a disposición de los servicios técnicos municipales para realizar las aclaraciones y complementos que resulten oportunos para facilitar su labor de análisis de esta propuesta.

En Benidorm, agosto de 2022.

Por el equipo redactor:

Pedro Palencia Soriano
Arquitecto



Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista



Ernesto López de Atalaya Alberola
Abogado Urbanista



3. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I01_Situación PGMO
- I02a_Delimitación ámbito APA/PE 4
- I02b_Delimitación ámbito APR 2
- I03_Calificación urbanística, alineaciones y volúmenes
- I04_Edificabilidad ED H.Bristol Park (I)
- I05_Edificabilidad ED H.Bristol Park (II)
- I06_Volumetría ED H.Bristol Park

II. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

Artículos afectados de la normativa aplicable:

Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial "Sinto Sentella" APA/PE4

Artículo 15. Zona de equipamientos comerciales. Se cambia su redacción:

Nuevo artículo 15. Zona de uso terciario. El uso terciario del Sector se emplaza en la parcela A, cuyas normas específicas se regulan en el artículo 37 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Artículo 18. Zona de parcelas residenciales. Añadir el siguiente párrafo:

En el artículo 37 de las presentes Ordenanzas Reguladoras se establecen las normas específicas para la parcela A.

Nuevo artículo 37. Normas específicas relativas a la parcela A.

37.1. Superficies de parcela.

La parcela A del Sector "Sinto Sentella", cuya superficie total es de 15.407,00 m², queda dividida en las siguientes superficies:

- Área de dotación pública. Consiste en una franja de terreno en los límites de la parcela con las avenidas de Villajoyosa y de Benissa. Su superficie es de 557,68 m² (Plano O02 PRI).
- Área de edificación privada, que se subdivide a su vez en dos áreas (Plano O01 PRI):
 - Área uso residencial. Con una superficie de 11.463,05 m².
 - Área uso terciario. Su superficie es de 3.386,27 m².

No se plantea la división de la parcela A en dos porciones, de modo que el área donde se propone ubicar el uso de alojamientos turísticos formará parte de la división horizontal o complejo inmobiliario del conjunto edificado de dicha parcela.

37.2. Edificabilidad.

La edificabilidad establecida para el área de uso residencial es de 14.946,9 m² útiles. El número máximo de viviendas es de 196. La altura de edificación es libre.

La edificabilidad establecida para el área de uso terciario es de 2.300 m² útiles. La altura de edificación es de 2 plantas.

37.3. Retranqueos mínimos.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los límites de la parcela se fijan en el plano O03 PRI, distinguiendo entre los límites siguientes:

- Edificación cerrada.
- Cuerpos salientes cerrados.
- Cuerpos salientes abiertos.

37.4. Ocupación de la edificación.

La ocupación máxima de la edificación en la parcela no excederá del 30% de la superficie total, es decir, el 30% de 15.407,00 m² cuantificable en 4.622,10 m².

37.5. Longitud de fachada y usos en planta sótano.

No se establecen límites de longitud de fachada ni de implantación de usos en planta sótano para la edificación en el área de uso terciario, con el objetivo de que quede integrada en la topografía de la parcela y no limitar o impedir las vistas a ninguno de los edificios colindantes.

37.6. Edificaciones complementarias.

Se permite la realización de edificaciones complementarias de los usos principales en las zonas de retranqueo definidas específicamente, en una superficie que no superará el 5% de las respectivas áreas de uso (residencial y terciario) según el plano O03 PRI. En cualquier caso, en estas zonas de retranqueo se podrán realizar edificaciones o instalaciones complementarias siempre que no superen la altura establecida. Igualmente, estas edificaciones complementarias no tendrán que observar la distancia mínima entre edificaciones.

37.7. Determinaciones específicas aplicables al área de uso terciario.

Planta baja: es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota del plano de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por este.

Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima normal de piezas habitables es de 2,50 m tanto en plantas bajas como en plantas de piso, ya que ambas se pueden ser destinadas al mismo tipo de alojamientos turísticos. La altura libre máxima de plantas de sótanos, baja y pisos es de 3,00 m. En plantas de sótanos podrá incrementarse justificadamente en el proyecto de construcción para que una vez dimensionadas las instalaciones ubicadas en los techos (electricidad, protección contra incendios, ventilación, iluminación, etc.) pueda quedar una altura libre mínima de 2,50 m.

Espesor de forjados: los forjados en este caso, puesto que comprenden los pavimentos, elementos de sustentación y falsos techos para instalaciones, serán los que determine justificadamente el proyecto de construcción no pudiendo superar en ningún caso un espesor máximo de 1,00 m.

Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima. El sólido capaz queda definido de la siguiente forma:

En sección: está comprendido entre la línea de vistas a 1,50 m del suelo de la planta baja de la torre residencial para viviendas (cota absoluta 29,47 m) y la paralela 8 m por debajo (3,00 m de altura libre + 1,00 m de forjado en planta piso y planta baja: total 8 m). Esto garantiza que no se realizará ninguna construcción por encima de dicha línea de vistas desde la torre, como criterio de integración paisajística.

En planta: el límite es el del área para uso terciario y el de la edificación cerrada (límite de 8 m referido a la parcela original), el que resulte más desfavorable de los dos.

Cota del plano de referencia de la planta baja: Dicha cota queda definida a 6,45 m por debajo de la línea de vistas a 1,50 m de suelo de planta baja torre residencial viviendas (cota absoluta 23,02 m). La cota del plano de referencia de la planta baja se sitúa por debajo de 1,50 m. de altura sobre la rasante de acera en el punto medio del lindero frontal con la Av. de Villajoyosa (plano O05 PRI).

Usos permitidos: Se permiten los usos terciarios en sentido amplio (cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas), que en el art. 110 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Benidorm se clasifican en los siguientes tres grupos: alojamiento temporal, comercio y oficinas. En cuanto al uso terciario alojamiento temporal, en esta área se admiten las siguientes modalidades entre las comprendidas en el art. 3.3 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.

Estudio de Detalle APR-2 "Hotel Bristol Park"

Queda consolidada como edificabilidad asignada la realmente materializada, esto es, 8.588,38 m²t, manteniendo intactas el resto de las determinaciones del planeamiento vigente. Por tanto, no será posible la ampliación de la edificación existente.

2. FICHAS URBANÍSTICAS PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

ÁMBITO PARCELA "A" PLAN PARCIAL "SINTO SENTELLA"

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN		
IDENTIFICACIÓN		
Denominación: Plan de Reforma Interior (PRI) ámbito Parcela "A" Sector "Sinto Sentella" en Benidorm.		
Delimitación: La que figura en los planos de ordenación		
Clasificación del suelo: Suelo Urbano		
Uso predominante: Residencial y Hotelero		
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES (SECTOR SINTO SENTELLA COMPLETO - SITUACIÓN DE PARTIDA)		
1. Superficie del ámbito	86.327	m ² s
2. Superficie dotacional, incluido viario	23.859	m ² s
3. Edificabilidad residencial	14.946,90	m ² tu
4. Edificabilidad terciaria comercial	301,50	m ² tu
5. Edificabilidad lucrativa total	25.898,10	m ² tu
6 índice de suelo dotacional, ISD (2/3)	0,921264	m ² s/m ² tu
7 índice edificabilidad bruto, IEB (3/1)	0,3	m ² tu/m ² s
8. ISD/IEB	3,0710	
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI PARA LA PARCELA "A" SECTOR SINTO SENTELLA		
1. Superficie del ámbito	15.407,00	m ² s
2. Superficie dotacional (franja 2 m)	557,68	m ² s
3. Edificabilidad Residencial	14.946,90	m ² tu
4. Edificabilidad terciaria alojamientos turísticos	2.300,00	m ² tu
5. Edificabilidad lucrativa total	17.246,90	m ² tu

6. Incremento superf. dot. necesario reequilibrio	348,40	m ² s
7. Exceso superf. dotac. respecto mín. necesario	209,28	m ² s
CESIÓN		
<p>Se establece una cesión de 557,68 m²s de suelo dotacional que constituyen la aplicación del ISD de 0,921264 sobre el incremento de edificabilidad computable de ¹2.300 - ²301,50 - ³1.620,32 = 378,18 m²tu, los cuales se ceden en parcela propia en franja de 2,00 m de anchura recayente a las avenidas de Villajoyosa y de Benissa.</p>		
PARCELA RESULTANTE		
1. Superficie parcela antes del PRI	15.407,00	m ²
2. Superficie de cesión de parcela	557,68	m ²
3. Superficie parcela después del PRI	15.407,00	m ²
4. Edificabilidad antes del PRI	15.248,40	m ² tu
5. Incremento de edificabilidad ⁴	1.998,50	m ² tu
6. Edificabilidad tras el PRI	17.246,90	m ² tu
<p>La superficie de cesión de 557,68 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 las avenidas de Villajoyosa y de Benissa.</p>		

-
- 1 Edificabilidad terciaria alojamientos turísticos parcela "A" Sinto Sentella = 2.300 m²tu
 - 2 Edificabilidad terciaria comercial preexistente parcela "A" Sinto Sentella = 301,50 m²tu
 - 3 Edificabilidad no materializada del Hotel Bristol Park que se transfiere = 1.620,32 m²tu
 - 4 1.620,32 m²tu de aprovechamiento no construido del Hotel Bristol Park equivalen a 1.998,50 m²tu en Sinto Sentella

ÁMBITO APR2 - CINE CAPITOL / HOTEL BRISTOL PARK.

5.- APR - 2. CINE CAPITOL / HOTEL BRISTOL PARK.

a) Identificación y caracterización.

Se incluyen dos enclaves: Por un lado la manzana de tamaño medio, delimitada por las calles Herrerías, Otoño y Emilio Ortuño. Está totalmente edificada, siendo éstas el Hotel Agua Azul, el Cine Capitol y un edificio de apartamentos y locales. La actual ordenación es incorrecta por ser el Hotel una edificación exenta y las restantes entre medianerías. Constituye, en la actualidad, un remate incorrecto del Jardín de "L'Aigüera". Por otro el solar actualmente vacante, jardín del Hotel Bristol, medianero con el Hotel, Edificio Rioja y Edificio Aigüera Park.

b) Objetivos y criterios.

El objetivo básico es el de ordenar la edificación en su ámbito a fin de configurar un acceso monumental al Parque de L'Aigüera. A tal fin:

1º.- Alineaciones: Se reajustarán las actuales alineaciones de la Avda. de la Aigüera, entre su cruce con la Vía Emilio Ortuño y el inicio de la prevista C/Otoño, a fin de ensancharla.

2º.- En el enclave correspondiente al solar vacante descrito, la edificación será cerrada, con pórtico en planta baja y primer piso. Volumetría específica determinada por el Estudio de Detalle aprobado el 15 de Marzo de 1995 con aprovechamiento mínimo igual al existente en el PERI de La Aigüera, es decir, 11.020,38 m²c (aprovechamiento subjetivo), habiéndose materializado 8.588,38 m²c (aprovechamiento objetivo), que se constituye en el máximo aprovechamiento materializable sobre la parcela. Queda reservado un excedente para ulterior transferencia de 2.432 m²c, equivalentes a 2.079,36 m²u.

3º.- Del excedente reservado de 2.079,36 m²u al que se hacía alusión en el epígrafe anterior, se transfieren a la parcela A Plan Parcial "Sinto Sentella" APA/PE4 1.620,32 m²u, quedando un remanente de 459,04 m²u que podrá ser objeto de transferencia a otros ámbitos de suelo en el municipio.

3º.- En el otro enclave la edificación se dispondrá conformando un basamento a nivel de planta baja que ocupará la totalidad de él excepto un retranqueo de 7 m. a Aigüera, y enrasado con C/Emilio Ortuño. Sobre dicha base se disponen dos cuerpos de edificación: El Hotel Aguazul que mantiene su posición y altura. El otro, con

una superficie en planta de 850 m² y una altura de cuatro plantas sobre la referida base, entre el Hotel y C/Puente. Parte de él ocupa la planta del antiguo Cine Capitol. Su ordenación se determinó en el Estudio de Detalle aprobado el 15 de Mayo de 1992, y en el ámbito de los antiguos Talleres Renault, la ordenación del PRI Talleres Renault, aprobado el 29 de Septiembre de 2020.

c) Instrumento.

Estudio de Detalle o Plan de Reforma Interior, que puede ser del conjunto o cada una de las partes. Formulación Privada y Gestión Privada/Pública.

3. CATÁLOGO

No es preciso incluir un catálogo de bienes y espacios protegidos al no existir elementos en el ámbito ni en el entorno que merezcan especial protección.

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

4.1.- Sector SINTO SENTELLA, parcela A.

- O01_Usos APA/PE 4 propuestos PRI
- O02_Suelo dotacional público propuesto
- O03_Ordenación volúmenes PRI (I)
- O04_Ordenación volúmenes PRI (II)
- O05_Ordenación volúmenes PRI (III)

4.2.- APR nº 2, parcela Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

- O06_Ordenación volúmenes H.Bristol