

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

ÁMBITO:

**PARCELA "A" SECTOR "SINTO SENTELLA" APA/PE 4
APR N° 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

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.....	4
2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLAR CON EL PRESENTE PROGRAMA.	5
3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA.	7
a. Actuación Aislada objeto de programación.	7
b. Estado físico de los terrenos y situación respecto a los servicios urbanísticos.	11
c. Relación de la actuación con el planeamiento vigente.	14
4. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS.....	15
5. ACREDITACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD CIVIL DE LOS TERRENOS.....	17
6. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.....	19
7. DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.	20
a. Ordenación aplicable y documento de planeamiento.	20
b. Anteproyecto de edificación.....	26
c. Proyecto de Urbanización.....	26
8. CONCLUSIÓN.	28
9. ANEXOS.....	30

1. ANTECEDENTES, OBJETO Y PROMOTOR.

La presente documentación contiene una propuesta de PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA de iniciativa privada, para su aprobación por el Ayuntamiento de Benidorm, cuyo objeto primordial es, por un lado, propone la definición de un aprovechamiento para uso terciario-alojamiento turístico en el ámbito de la Parcela A del Sector Sinto Sentella. Y por otro lado, consolidar la edificabilidad de la parcela APR Nº2 coincidente con el Estudio de Detalle, hotel Bristol Park.

La memoria de alternativa técnica engloba actualmente la versión definitiva del Plan de Reforma Interior de la parcela A del Sector "Sinto Sentella", junto con sus documentos sectoriales anejos.

En este sentido, el presente Programa trae causa de la tramitación del borrador del PRI, que incluía un Estudio de Integración Paisajística, presentado a trámite junto con el DIE (Documento de Inicio Estratégico), **y que 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 consecuencia, y de conformidad con lo señalado en el informe ambiental meritado, se incluye en la Alternativa Técnica los documentos definitivos relativos al Plan de Reforma Interior.

Pues bien, el Programa se promueve por iniciativa de 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.

La propuesta que se presenta ha sido redactada conforme a lo establecido en los artículos 174, 175 y 176 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP).

2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ACTUACIÓN A DESARROLLAR CON EL PRESENTE PROGRAMA.

Según el art. 73.3 TRLOTUP *"Las actuaciones aisladas consisten en la edificación de solares o la rehabilitación de edificios mediante licencia de obras. También son actuaciones aisladas las que se desarrollan mediante programa, cuando no sea posible realizarlas directamente mediante licencia de obras. El programa de actuación aislada puede conllevar, como fin complementario:*

- a) La realización de obras accesorias de urbanización adyacentes a la parcela para completar los servicios urbanísticos existentes, convirtiéndola en solar.*

El presente Programa pretende dar cumplimiento a los objetivos establecidos en el art. 115.4 TRLOTUP, que viene a establecer:

"Los programas de actuación pueden tener por objeto actuaciones aisladas para aquellos casos en que no proceda directamente el otorgamiento de licencia urbanística, tales como la rehabilitación o edificación en ámbitos de planes de reforma interior o solares en régimen de edificación forzosa. En estos casos, el ámbito de la actuación incluirá los terrenos necesarios para finalizar la urbanización, en su caso, y materializar la edificación. Los programas de actuación aislada se regirán por lo dispuesto en el capítulo V de este título y, en lo no previsto en él, por el régimen establecido para los programas de actuación integrada".

La actuación aislada que se propone tiene como objeto primordial 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.

En consecuencia se establece también el marco normativo regulador de la implantación de las edificaciones de uso terciario-alojamientos turísticos. Se considera 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.

Todo ello, además da respuesta a 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.

Por ello, el ámbito de la presente propuesta de programa incluye el terreno para la urbanización del vial, así como la realización de la obra de edificación prevista en el solar coincidente con la parcela "A" del Sector denominado "Sinto Sentella", actualmente designada como APA/PE4 por el vigente PGMO 1990.

Por consiguiente, la presente propuesta de Programa de Actuación Aislada resulta acorde con lo establecido en los artículos 73.3 y 115.4 TRLOTUP.

3. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN AISLADA.

a. Actuación Aislada objeto de programación.

Es objeto del presente Programa de Actuación Aislada la edificación de la parcela A del Sector denominado "Sinto Sentella", actualmente designada como APA/PE4 por el vigente PGMO 1990.

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

Asimismo para poder ejecutar las obras de edificación del conjunto de alojamientos turísticos en la parcela A, del Sector Sinto Sentella, se prevé consolidar como edificabilidad a materializar y aprovechamiento objetivo la edificabilidad 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.

En la siguiente figura se observa con más claridad su ubicación.



Ilustración 1. Ubicación parcela A, Sinto Sentella.

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

Sector	Superficie suelo (m²)	Volumen viviendas (m³)	Volumen comercial (m³)
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 (m²)
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 ($3 \text{ m}^3/\text{m}^2$), en edificación abierta grado 2 ($0,90 \text{ m}^2\text{u}/\text{m}^2$).

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)

Asimismo, se prevé una actuación de dotación que conlleva un incremento de la superficie de viario público para garantizar el equilibrio dotacional.

En este sentido, 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 se justifica en la memoria del PRI, 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: $[(2.300 - 301,50) - 1.620,32] \times 0,921264 = 378,18 \times 0,921264 = 348,40 \text{ m}^2$ de suelo.

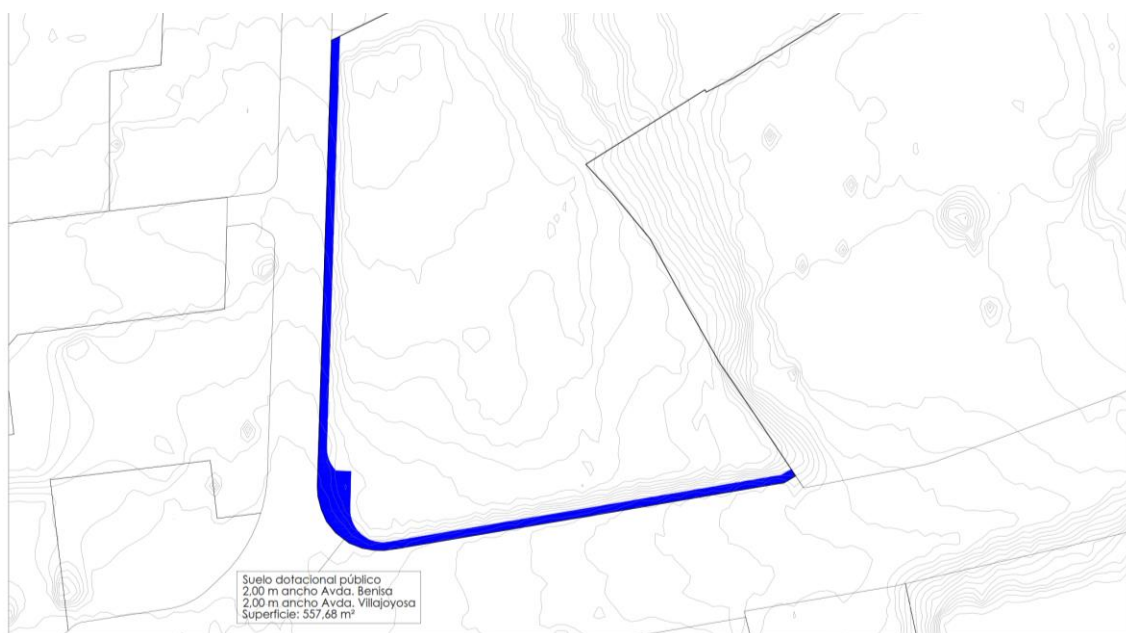


Ilustración 2. Plano ubicación incremento dotacional viario.

Esta franja, como se justifica en el plano, 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.

Insertamos, a continuación, imagen del ámbito de la urbanización en la que se incluye la referida superficie destinada a viario.

La actuación aislada que se propone incluye la Parcela A, del Sector Sinto Sentella, con referencia catastral 7792102YH4679S0001GQ

La ordenación pormenorizada viene recogida en el Plano 6, de Plan Parcial de ordenación "Sinto Sentella" Subzona B, Benidorm, Alicante.

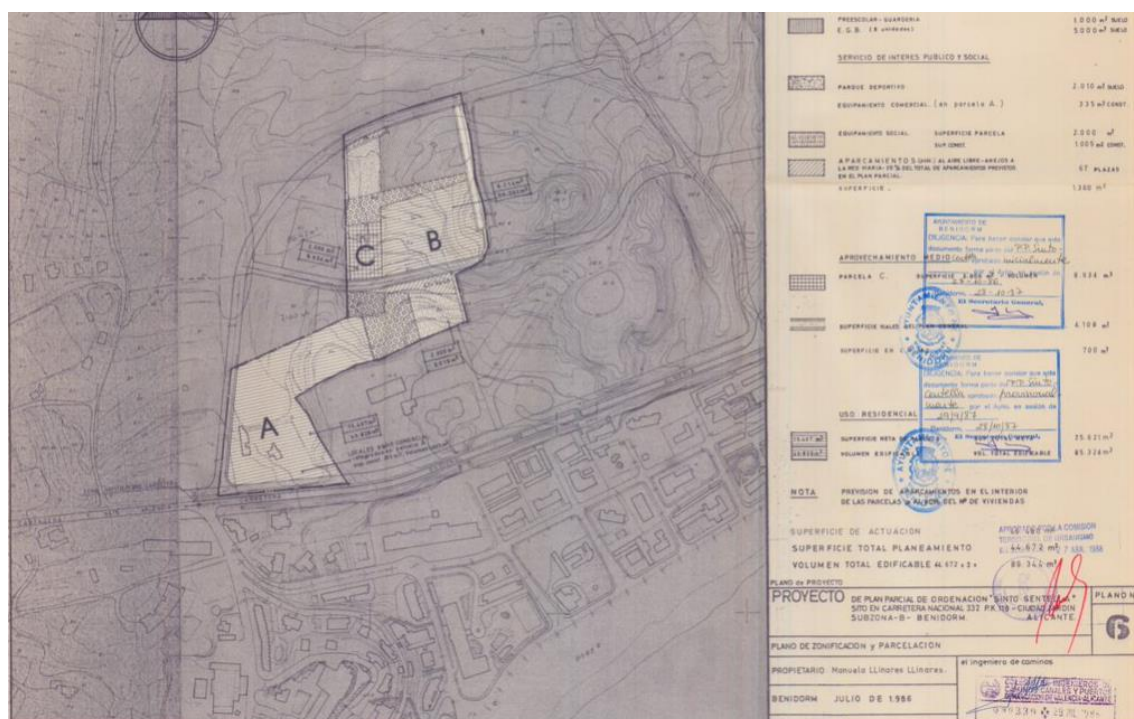


Ilustración 3. Plano ordenación pormenorizada propuesta en Plan Parcial Sinto Sentella

La ordenación pormenorizada propuesta en la versión definitiva del plan de reforma interior que se incluye en la Alternativa Técnica del presente Programa, es la que se detalla en el siguiente plano:

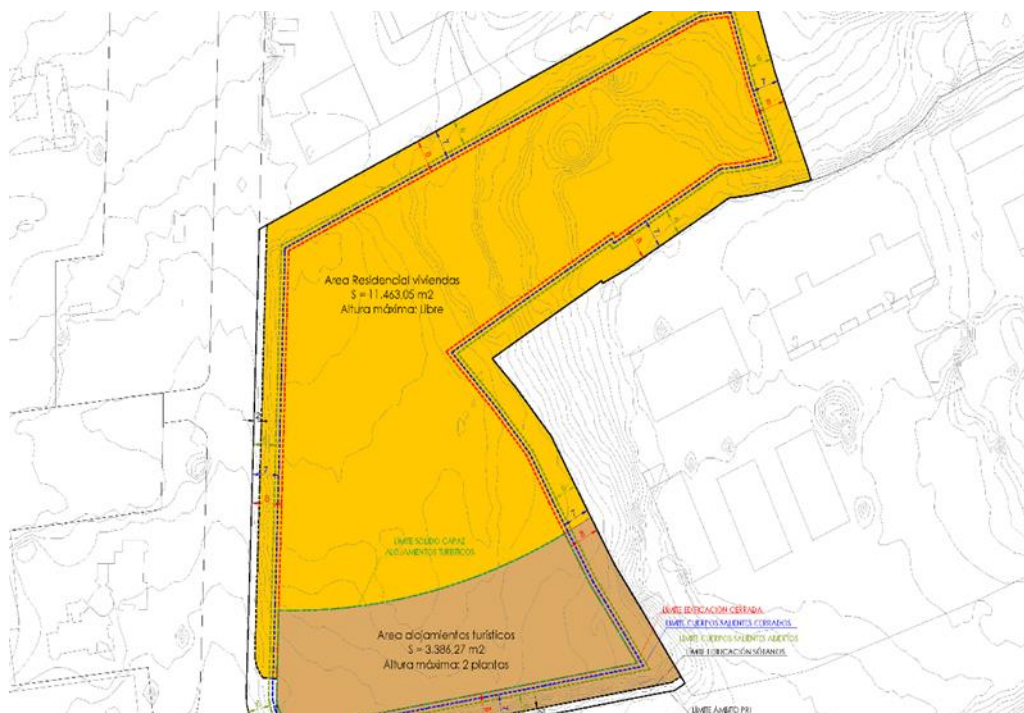


Ilustración 4. Plano ordenación propuesta.

b. Estado físico de los terrenos y situación respecto a los servicios urbanísticos.

Actualmente la avenida de Villajoyosa es una de las principales arterias de la ciudad de Benidorm. Se extiende por toda la segunda línea de la playa de Poniente conectando Benidorm con el término municipal de Finestrat.



Ilustración 5. Ámbito en 3D. Parcela A Sector Sinto Sentella.

El terreno incluido en el ámbito de la Actuación Aislada se encuentra integrado en la malla urbana de la zona litoral de Benidorm y, a tal efecto, el Plan General lo considera como suelo urbanizado.

Dispone de una amplia sección simétrica dividida por un carril bici central, la cual cuenta con un carril para cada sentido de circulación, zona de aparcamiento en línea y una amplia acera peatonal. El alumbrado se encuentra dispuesto al tresbolillo en ambas aceras.

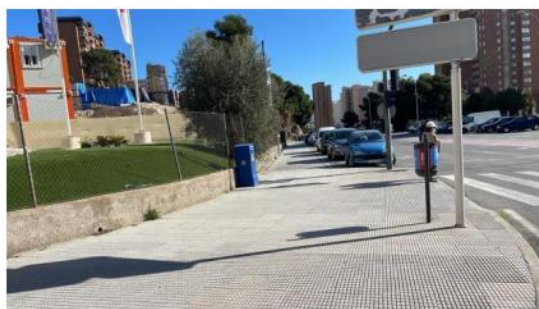


Ilustración 6. Imágenes del proyecto de urbanización.

En cuanto a la av. de Benisa, está formada por una sección asimétrica, compuesta por dos carriles de circulación de doble sentido, una banda de aparcamiento en línea y aceras de 1.80m aproximadamente de ancho a ambos lados.



Ilustración 7. Imágenes del proyecto de urbanización.

Respecto a los servicios existentes en la zona de actuación, cabe mencionar los siguientes:

- Red de agua potable: se ubican conducciones de fibrocemento de 200 mm de diámetro y de fundición dúctil de 300 mm de diámetro.

- Red de alumbrado público: dispuesto al tresbolillo en la av. de Benisa y de forma unilateral en la av. de Villajoyosa.
- Red de saneamiento: formada por conducciones de $\varnothing 400$ mm de hormigón en Masa.
- Red de drenaje: formada por conducciones de $\varnothing 400$ mm de PVC e imbornales con bordillo buzón.
- Líneas subterráneas de energía.
- Red de gas.
- Red semafórica.
- Distintas redes de telecomunicaciones

c. Relación de la actuación con el planeamiento vigente.

La ordenación pormenorizada viene recogida en el Plano 6, de Plan parcial de ordenación "Sinto Sentella" Subzona B, Benidorm, Alicante.

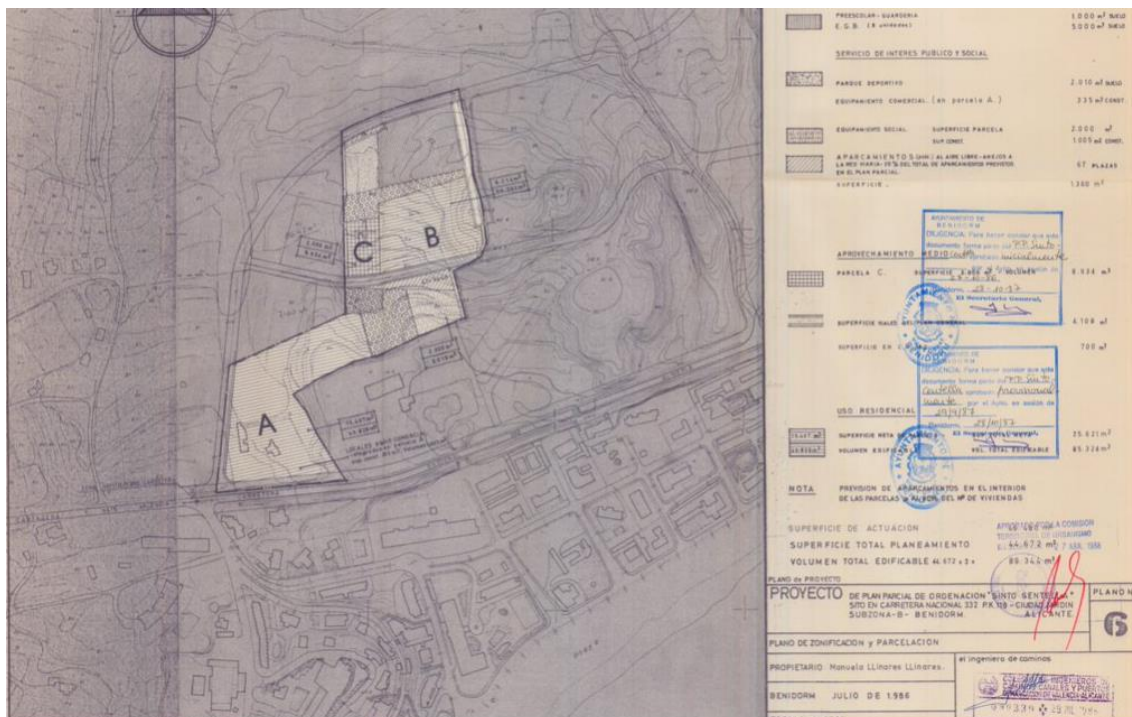


Ilustración 8. Plano de ordenación vigente Sinto Sentella.

La actuación 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.

Tampoco incrementa la capacidad poblacional respecto al planeamiento vigente.

Esta actuación está conceptualizada 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".

4. CONSIDERACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS.

De conformidad con lo establecido en el art. 174 TRLOTUP *"la iniciativa para la formulación de programa para el desarrollo de actuaciones aisladas puede ser pública o privada"*.

Por su parte, el art. 176.2 TRLOTUP viene a establecer:

Artículo 176 Formas de gestión y procedimiento de aprobación.

1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. En defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración actuante a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de promotor o promotora podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a una persona particular o empresa mixta.
2. La promotora o promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del agente urbanizador regulado en este texto refundido para las actuaciones integradas.
3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión indirecta, será el establecido para los programas de actuación integrada en este texto refundido. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.
4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria, en lo no previsto en la sección III del capítulo I del título III del libro II de este texto refundido.
5. Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en este texto refundido para los programas de actuación integrada.

Para que se active el sistema de Gestión de Propietarios, habrá que verificar, en primer lugar, que el promotor ostenta la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela -lo que ocurre en el presente supuesto al ser titularidad de la totalidad de los terrenos de la actuación-.

En cuanto al procedimiento de programación de las actuaciones aisladas en régimen de gestión por los propietarios, el art. 176.3 TRLOTUP expresamente establece que deberá seguirse el procedimiento establecido en el art. 61 TRLOTUP, y tiene los siguientes hitos:

a) Elaboración de la documentación del PAA.

Los propietarios formularán la propuesta de Programa de Actuación Aislada que contendrá la documentación referida en el art. 175 TRLOTUP.

b) Trámite de audiencia e información pública.

Presentado el PAA en el Ayuntamiento, se iniciará el proceso de participación pública que tendrá una duración de al menos 45 días hábiles a contar desde la publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana. Además, se insertarán anuncios en prensa escrita de gran difusión, pudiendo hacerse también en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Durante el período de información pública, se realizarán las consultas a las administraciones públicas afectadas por el Programa de Actuación Integrada, solicitando su informe conforme a su respectiva legislación sectorial. Asimismo, será preceptivo consultar a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

c) Aprobación del Programa de Actuación Aislada y designación del Urbanizador.

Transcurrido el período de información pública, corresponde al Pleno de la Corporación la aprobación definitiva del Programa de Actuación Aislada y la designación del Urbanizador.

Al tratarse del sistema de gestión de propietarios, no estará sujeto a licitación.

Tras la aprobación del Programa de Actuación Aislada y designación del Urbanizador se procederá a la suscripción del convenio de programación, a su inscripción en el Registro de Programas de Actuación y a su publicación en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana o Boletín Oficial de la Provincia, incluyendo el texto íntegro del convenio de programación, debiendo la publicación incorporar la reseña del número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación. El Programa entrará en vigor a los quince días de esta publicación.

5. ACREDITACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD CIVIL DE LOS TERRENOS.

Conforme a lo establecido en el art. 174.3 TRLOTUP el promotor de una iniciativa de programa de actuación aislada deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela, y que lo hará en el plazo inferior a tres años.

Y continúa señalando, en el párrafo cuarto, que "A los efectos de este texto refundido, tiene la disponibilidad civil quien ostente poder de disposición sobre propiedades que sean suficientes para ser persona o entidad adjudicataria de finca resultante en la reparcelación, con características adecuadas para su edificación. En suelo urbano de centros históricos delimitados, se considerará acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos cuando se tenga la titularidad de por lo menos el diez por cien de la propiedad".

En este sentido, la mercantil proponente cumple los requisitos legalmente establecidos para poder activar el sistema de gestión por las personas propietarias, toda vez que ostenta la propiedad de la totalidad de los terrenos que integran el ámbito de la actuación.

Así, es propietaria de la siguiente finca registral:

- **Finca registral nº 40897 del Registro de la Propiedad de Benidorm número 1**, cuya descripción registral es la siguiente:

URBANA.- Parcela edificable perteneciente al Plan Parcial "Sinto Sentella", designada con la letra A.- Terreno de forme irregular, con una superficie de QUINCE MIL CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, una edificabilidad de 49.826 metros cúbicos en viviendas más mil cinco metros cúbicos de equipamiento comercial, lo que da un cúbico total de 50.831; y la posibilidad de construir un máximo de 196 viviendas y hasta 335 metros cuadrados comerciales.- Linda: por el Norte con escuela de Hostelería y área de juego y recreo de niños, por el Sur, con zona de influencia de la antigua carretera nacional 332, actualmente Avenida de la Villajoyosa y con edificios Coblanca 21, por el Este, con los nombrados edificios Coblanca 21 y con parcela destinada a jardines, número dos, y por el Oeste, con Avenida de Benissa.- Con una coeficiente de participación en el Plan parcial de 56,89%

Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos del Artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria en redacción dada por Ley 13/2005 de 24 de Junio.-

Referencia catastral: 7792102YH4679S0001GQ

Por tanto, la mercantil proponente es propietaria de una superficie de **15.407 m²s**, siendo el resto de superficie suelo público afecto a su destino, por lo que ostenta la disponibilidad del 100% de la superficie del ámbito de la actuación, cumpliendo, por tanto, los requisitos legalmente establecidos para promover el presente programa de actuación aislada por el sistema de gestión por las personas propietarias, quedando acreditada la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que se edificará la parcela en plazo inferior a tres años, conforme a lo establecido en los artículos 173 y 174 TRLOTUP.

Se aporta como **Anexo nº 1** documentación acreditativa de la disponibilidad de los terrenos.

6. CONTENIDO FORMAL DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

El contenido documental de la alternativa técnica de los programas de actuación aislada viene establecido en el art. 175 TRLOTUP, que señala:

Artículo 175 Contenido documental del programa de actuación aislada.

El contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor o promotora de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:

a) Alternativa técnica, que contendrá:

1.º Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente instrumento urbanístico que lo modifique. Solo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.

...

De conformidad con ello, la presente Alternativa Técnica contiene los siguientes documentos:

- Anteproyecto de edificación.
- Proyecto de urbanización.

Debe precisarse que ambos documentos contienen la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, y describen, los elementos significativos y relevantes que permiten determinar el coste total de la actuación.

7. DETERMINACIONES DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

a. Ordenación aplicable y documento de planeamiento.

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 PRI que se incluye en la Alternativa Técnica del Programa, 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.

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, el Plan de Reforma Interior, 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.

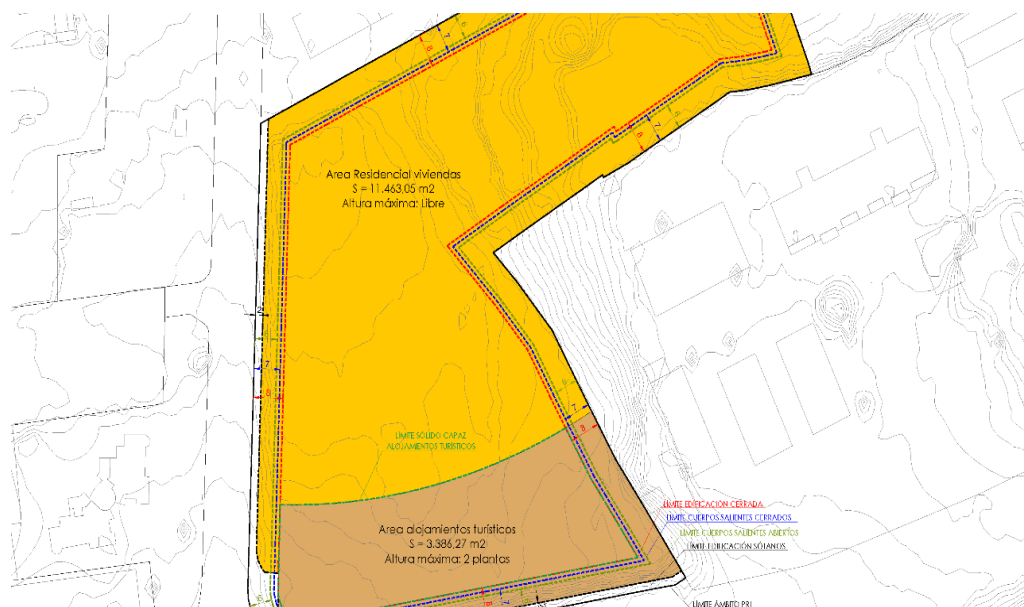


Ilustración 9. Ordenación interesada en el PRI.

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 PGMO 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 m²t (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: $9.060,94 \text{ m}^2\text{t} < 9.367,32 \text{ m}^2\text{t}$.

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."

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.

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.

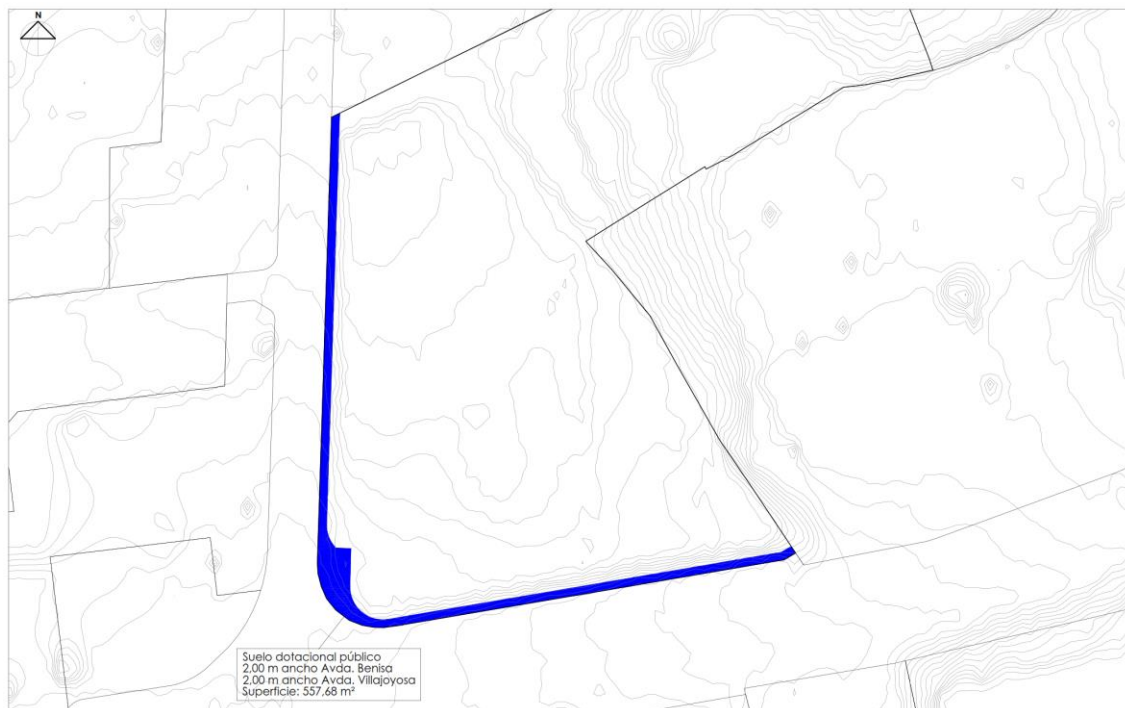


Ilustración 10. Plano incremento dotacional.

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 $378,18 \times 20 / 100 = 75,636 \text{ m}^2$ útiles.

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 $1.432,13 \times 75,636 = 108.320,58 \text{ €}$.

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.

b. Anteproyecto de edificación.

Se acompaña a la presente memoria, como **Anexo nº 2**, Anteproyecto para edificio de alojamientos turísticos en la Parcela A, Plan Parcial "Sinto Sentella" 03502 Benidorm – Alicante.

c. Proyecto de Urbanización.

Junto al presente Programa de Actuación Integrada, se presenta por la mercantil proponente el Proyecto de Urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar, tal como se exige en el artículo 175.a) del TRLOTUP.

En este sentido, se ha procedido a formular un Proyecto de Urbanización, si bien con la virtualidad señalada en anteriores apartados del presente documento, en el bien entendido de que este Proyecto no debe tener sólo efectos jurídico-administrativos como instrumento independiente, sino que viene a complementar y dotar de la debida solvencia y coherencia a la propia Alternativa Técnica en que se integra.

Así pues, como **Anexo nº3** del presente documento de Alternativa Técnica de Programa, se acompaña Proyecto de Urbanización mediante el que se definen los detalles técnicos de las obras de urbanización necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar.

El citado Proyecto de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 182 del TRLOTUP define los detalles técnicos de la obra pública prevista en el Plan que desarrolla, conteniendo la documentación determinada en el artículo 183 de la LOTUP, esto es:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información, de situación en relación con el conjunto urbano, de proyecto y de detalle.
- c) Pliego de condiciones técnicas.
- d) Mediciones.
- e) Plan de etapas o fases de la obra de urbanización, estableciendo las condiciones necesarias para, cuando sea posible, recibir parcialmente cada fase.
- f) Los informes ambientales y contramedidas propuestas sobre la incidencia ambiental, en su entorno, de las actuaciones propiamente dichas y de las que se tengan que tomar durante el período de obras.
- g) Cuadros de precios descompuestos.

h) Presupuesto de ejecución material, con detalle de las unidades de obra.

Como se deduce de la lectura de la Memoria descriptiva de las características de las obras a realizar, que se incluye dentro de la documentación del Proyecto de Urbanización, todos y cada uno de los requisitos establecidos en los artículos citados tienen su adecuado tratamiento, acorde con las determinaciones de la ordenación derivada del planeamiento aplicable.

Asimismo, "ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L." ha incorporado en el Proyecto de urbanización las mejoras en la red de pluviales en el área en la que se localiza la Parcela "A" del Plan Parcial "Sinto Sentella" con el fin de minorar la incidencia del riego de inundación en la zona, de conformidad con el informe técnico emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 15 de julio de 2022 obrante en el expediente administrativo. De igual modo, de conformidad al informe técnico meritado se incluye en el Proyecto, una separata con una memoria valorada de ejecución de la glorieta, cuya ejecución no irá a cargo de los gastos de urbanización del PRI, comprometiéndonos a presentar el proyecto de ejecución en cualquier caso antes de la petición de licencia.

En ejecución del Proyecto de Urbanización, se llevará a efecto el preceptivo Estudio de Control de Calidad de las obras para lo cual se han incorporado las correspondientes Memorias y Pliegos de Condiciones Generales y Particulares de las obras, y el Control de Calidad de las mismas.

El Control de Calidad se realizará por persona, sociedad o empresa distinta de la escogida para la ejecución de las obras de urbanización. Su selección corresponderá al Urbanizador, de acuerdo con las prescripciones legales al respecto.

Para minimizar los impactos que, en relación con el medio ambiente, pudieran derivarse de la actuación urbanizadora, esta mercantil, en tanto que aspirante a Urbanizador se compromete a llevar a efecto, por sí o a través de la Empresa encargada de la ejecución de las obras previstas, las medidas necesarias para minimizar o, si fuera posible, eliminar los efectos derivados de esos impactos.

8. CONCLUSIÓN.

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la ALTERNATIVA TÉCNICA del Programa de Actuación Aislada de la Parcela "A" del Sector "Sinto Sentella" formulado por la mercantil ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L, quien ostenta la disponibilidad civil de terrenos suficiente para asegurar que edificará la parcela, comprometiéndose a realizarlo en el plazo máximo de tres años.

A tal efecto, quienes lo suscriben estiman que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas en el TRLOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir merced a las modificaciones que la Administración actuante considere oportunas, con las condiciones y limitaciones legalmente establecidas.

Benidorm, agosto de 2022.

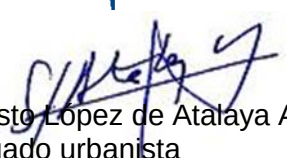
Por el equipo redactor:


Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Por el Promotor:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I,S.L


Pedro Palencia Soriano
Arquitecto


Ernesto López de Atalaya Alberola
Abogado urbanista

9. ANEXOS.