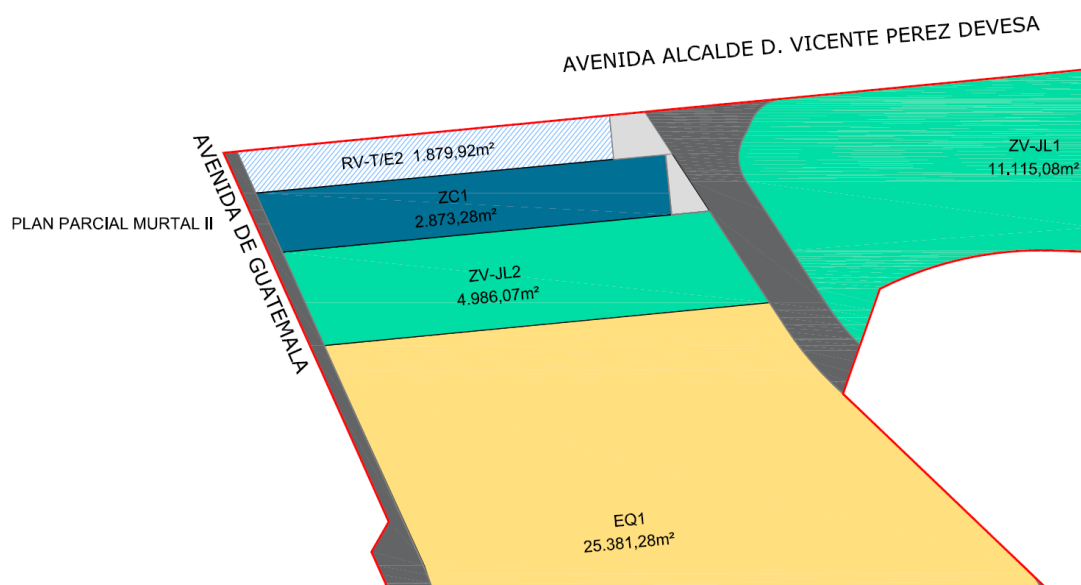


PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"



TM TM Real Estate Group

Benidorm (Alicante)

Promotor: Villaviñas S.L.U.

Ingeniero de Caminos: Cristóbal Ruiz

Fecha: Octubre de 2022

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 66 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARCELA ZC-1 PP 2/1 "PONIENTE", sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 4472/2022 de 2 de noviembre de 2022.

Benidorm, a 1 de diciembre de 2022
LA SECRETARÍA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes y objeto de la actuación

1.2. Promotor

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Marco legal

2.2. Situación urbanística de la parcela

2.3. Ámbito de actuación.

2.4. Condicionantes del planeamiento de rango superior

2.5. Normativa y legislación aplicable

2.6. Necesidad y Oportunidad

2.7. Cumplimiento de las condiciones del Plan General

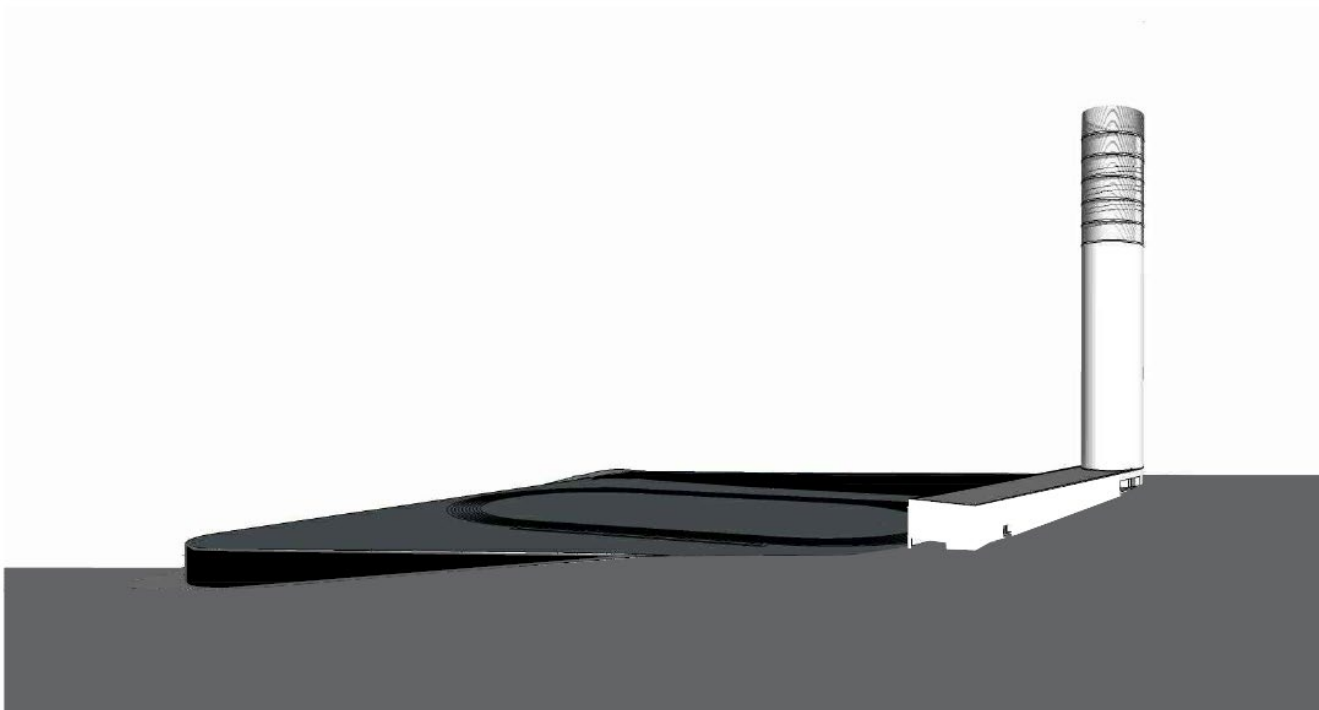
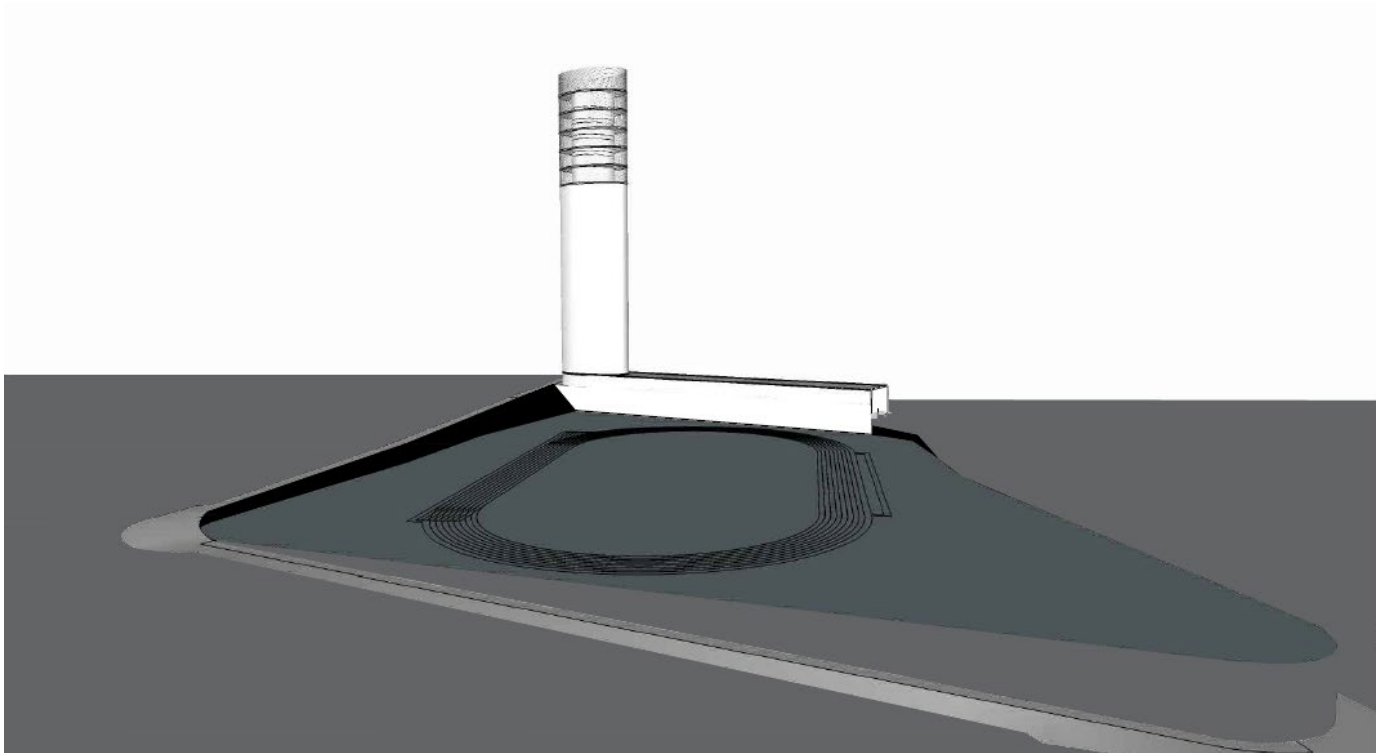
2.8. Cumplimiento de las condiciones de la legislación vigente

2.9. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

2.10. Informe de género.

2.11. Inventario de edificaciones existentes. Gestión mediante actuación aislada en régimen de gestión por propietarios.

III. NORMAS URBANÍSTICAS



IV. PLANOS

A) INFORMACIÓN

I.01. Situación y Emplazamiento.

I.02. Planeamiento.

B) ORDENACIÓN

O.01. Delimitación del Ámbito de actuación.

O.02. Ordenación pormenorizada vigente

O.03 Ordenación pormenorizada nueva.

O.04 Ámbito cesión dotacional 1

V. ANEJOS

1. Estudio de integración paisajística

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Antecedentes y objeto de la actuación.

La delimitación de la unidad de ejecución única del sector PP 2/1 "Poniente" se contiene en el Plan Parcial, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el 23 de abril de 2011, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 238 de fecha 15 de diciembre de 2017 el citado acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas del Plan Parcial.

La condición de agente público urbanizador del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del sector PP 2/1 "Poniente" la ostenta la entidad VILLAVIÑAS, S.L.U., en virtud de acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de fecha 25 de junio de 2018 y tras la firma del convenio urbanístico refundido suscrito por el Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Benidorm y el representante legal del agente urbanizador VILLAVIÑAS, S.L.U. con fecha 4 de marzo de 2019, actuando como fedatario público del mismo la Secretaría del Ayuntamiento de Benidorm.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 30 de septiembre de 2019, se acordó aprobar el Proyecto de Reparcelación voluntaria del sector PP 2/1 "Poniente" del P.G.M.O. promovido por el Agente Urbanizador del sector la mercantil VILLAVIÑAS, S.L.U., acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 196, de fecha 15 de octubre de 2019, así como en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana con fecha 17 de diciembre de 2019, y notificado individualizadamente a todos los interesados en el expediente, siendo, en consecuencia, firme en vía administrativa. El 29 de enero de 2020, el Secretario Municipal del Ayuntamiento de Benidorm emite certificación administrativa del Proyecto de Reparcelación Voluntaria del Sector PP 2/1, de acuerdo al art. 66 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el art. 6 y 7 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Una vez calificado por el Registro de la Propiedad nº 1 de Benidorm, se inscribieron con fecha 3 de marzo de 2020 las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación Voluntaria del PP 2/1.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 21 de septiembre del 2020 se aprueba el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización de Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente". En dicho ámbito ya se han iniciado actuaciones de edificación, actualmente finalizadas, en concreto mediante la licencia del edificio destinado a aparcamiento público en la parcela dotacional pública RV-TE/1 y mediante la licencia de obras otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Septiembre de 2020, para Proyecto Básico para 280 viviendas, garajes, trasteros y piscina y zonas comunes en Parcela ZE2-1B del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 2/1 "Poniente". Las obras de urbanización que transforman la parcela ZC-1 en suelo urbanizado, se encuentran actualmente ejecutadas y puestas en servicio público mediante acta de recepción de las obras de urbanización de fecha 27 de junio del 2022.

En virtud de todas las actuaciones descritas la parcela ZC-1 se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Nº1 de Benidorm con número 51.518, Tomo: 1.103, Libro: 711, Folio: 94, de naturaleza URBANA, con una superficie de 2.873,28 m², a la que le corresponde una edificabilidad terciaria de 3.470 m²t útil, y su titularidad corresponde en pleno dominio a VILLAVIÑAS S.L.U.

El objeto del presente documento es una actuación de dotación mediante un Plan de Reforma Interior, el cual se inició con un Documento de Inicio de Evaluación Ambiental que acompañó al Borrador del Plan. **Una vez superada la tramitación ambiental se inició la tramitación urbanística del PRI, juntamente con** el inicio de la programación de una actuación aislada en régimen de gestión de propietarios. En fecha **29 de junio de 2022** se emite informe de subsanación de deficiencias en relación al expediente **PL-8/2022** relativo al Plan de Reforma Interior en parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 "Poniente" del P.G.M.O, en el que se da traslado de informe jurídico de fecha 28 de junio de 2022 y de informe técnico de fecha 17 de junio de 2022, asimismo el 17 de octubre de 2022 se emite informe de la Asistencia Técnica Municipal respecto a la justificación de la sostenibilidad y de la viabilidad económica de la actuación.

Por tanto, la presente versión Plan de Reforma Interior forma parte de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Aislada de la Actuación de Dotación de la parcela ZC-1, Plan Parcial 2/1 "Poniente", ya que la parcela sobre la que actúa tiene condición de solar y es apta para edificar. Tanto el PRI como el PAA del que forma parte, han superado favorablemente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de conformidad con el **Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE)** emitido por Resolución de Alcaldía número **1481/2022** de fecha 06/04/2022, **Expediente PL-17/2021** del Ayuntamiento de Benidorm.

La finalidad de la nueva ordenación es mejorar la ciudad existente actuando sobre suelo urbanizable urbanizado, mediante la creación de un aprovechamiento terciario de alojamiento temporal que complemente al actual aprovechamiento terciario comercial, asimismo se ajustarán parámetros edificatorios para poder materializar en la parcela dicho aprovechamiento comercial, con las determinaciones exigidas para las modificaciones de ordenación pormenorizada, y con unos claros objetivos de una actuación de dotación, que tiene por objeto la obtención gratuita y urbanizada de dotaciones públicas para mejorar la ciudad, sin sustituirla y sin perder su idiosincrasia. La mejora de los estándares urbanos mediante la obtención de suelo dotacional público se realizará conforme a la normativa de aplicación procurando que sea lo más cercana posible a la ubicación de la parcela terciaria y considerando la función de los suelos dotacionales públicos existentes en el área urbana homogénea de la que forma parte (sector 2/1 "Poniente").

Asimismo, atenderá a los fines previstos en la normativa para las actuaciones de interés social, en concreto; La construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de las y los propietarios del suelo. Y la conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje. Este objetivo es prioritario y fundamental para el PRI, que nace con la vocación de investigar un modelo de excelencia para el Benidorm del futuro, mediante el que su principal motor de desarrollo económico y social, el turismo, pueda tener garantizada su viabilidad en el próximo escenario de transición ecológica, no sólo siendo más competitivo y rentable, sino más sostenible.

La evolución tiene que estar orientada hacia la lucha contra el cambio climático, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y la eficiencia energética, no sólo reduciendo el consumo de energía, sino produciendo energía renovable que posibilite tanto una menor contaminación, como un menor precio del gasto energético.

A tal efecto, mediante el presente PRI se **incrementará el suelo dotacional público y los recursos públicos actuando** únicamente en la parcela de titularidad privada ZC-1 que actualmente tiene asignada una edificabilidad terciaria comercial de 3.470 m²t útil. La nueva ordenación incrementará hasta el doble la edificabilidad terciaria destinada a alojamientos temporales, ya que en las normas urbanísticas del Plan General de Benidorm el uso terciario comercial, oficina y alojamientos temporales son usos compatibles.

1.2. Promotor

Con la finalidad de implantar usos terciarios de alojamiento temporal en la parcela ZC-1 se redacta el presente Plan de Reforma Interior Terciario del ámbito Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente" a instancias de la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U., con C.I.F. nº B-03457462, y domicilio a efectos de notificaciones en Av. de la Libertad nº 1, 03180 Torrevieja. Agente urbanizador del PAI SECTOR PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE" y titular de la PARCELA ZC-1. Representada por D. José Cristóbal Ruiz Martínez, con DNI 48.370.727-W.

El presente documento tiene el carácter de Alternativa Técnica y forma parte del contenido documental del **Programa de Actuación Aislada de la Actuación de Dotación de la Parcela ZC-1 en régimen de gestión por propietarios**, conforme a lo previsto en el art.175 y 176 del TR de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Marco legal

De acuerdo con el artículo 40 del TR de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), que regula los Planes Parciales y los Planes de Reforma Interior:

"1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

*2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y esta ley; **y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.**"*

La delimitación de la unidad de ejecución única del sector PP 2/1 "Poniente" se contiene en el Plan Parcial, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el 23 de abril de 2011, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 238 de fecha 15 de diciembre de 2017 el citado acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas del Plan Parcial. Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 21 de septiembre del 2020 se aprueba el Texto Refundido del Proyecto de Urbanización de Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente, el suelo se encuentra en situación de urbanizado.

En cuanto a las actuaciones edificatorias, en dicho ámbito ya se han iniciado actuaciones de edificación, actualmente en curso, en concreto mediante la licencia del edificio destinado a aparcamiento público en la parcela dotacional pública RV-TE/1 y mediante la licencia de obras otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Septiembre de 2020, para Proyecto Básico para 280 viviendas, garajes, trasteros y piscina y zonas comunes en Parcela ZE2-1B del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 2/1 "Poniente".

2.2. Situación urbanística de la parcela

La manzana objeto del presente Plan de Reforma Interior, está situada en el Plan Parcial 2/1 "Poniente", dentro de la zona de ordenación denominada **"ZC, zona de uso terciario comercial"**, incluida en el CAPÍTULO 2º: NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS EDIFICABLES DE PROPIEDAD PRIVADA " de sus Normas Urbanísticas, en las que se contemplan el uso terciario comercial, oficina y alojamiento temporal como usos compatibles, de conformidad con lo establecido en el planeamiento superior, en concreto desde el artículo 110 al 113 de las Normas Urbanísticas del Plan General

Sus condiciones particulares se establecen en el artículo 13 de las normas del Plan Parcial:

Artº. 13.- Condiciones específicas para la zona de uso terciario comercial ZC.

13.1. Definición de zona.

La zona ZC tiene una superficie de 2.873,28 m2, y su delimitación y situación se representa en el plano O-2.

13.2. Parcela mínima edificable.

La parcela delimitada se considera indivisible.

13.3. Ocupación máxima de suelo.

La ocupación máxima de suelo por la edificación será del 60%.

El 50% de la parcela no ocupado por la edificación deberá estar ajardinado.

13.4. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación es de tres plantas, y 12 metros.

13.5. Retranqueos y separación entre edificaciones.

La edificación guardará con respecto a cualquier lindero de la parcela un retranqueo mínimo de 7 metros.

La separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela será de 10 metros.

13.6. Edificabilidad máxima.

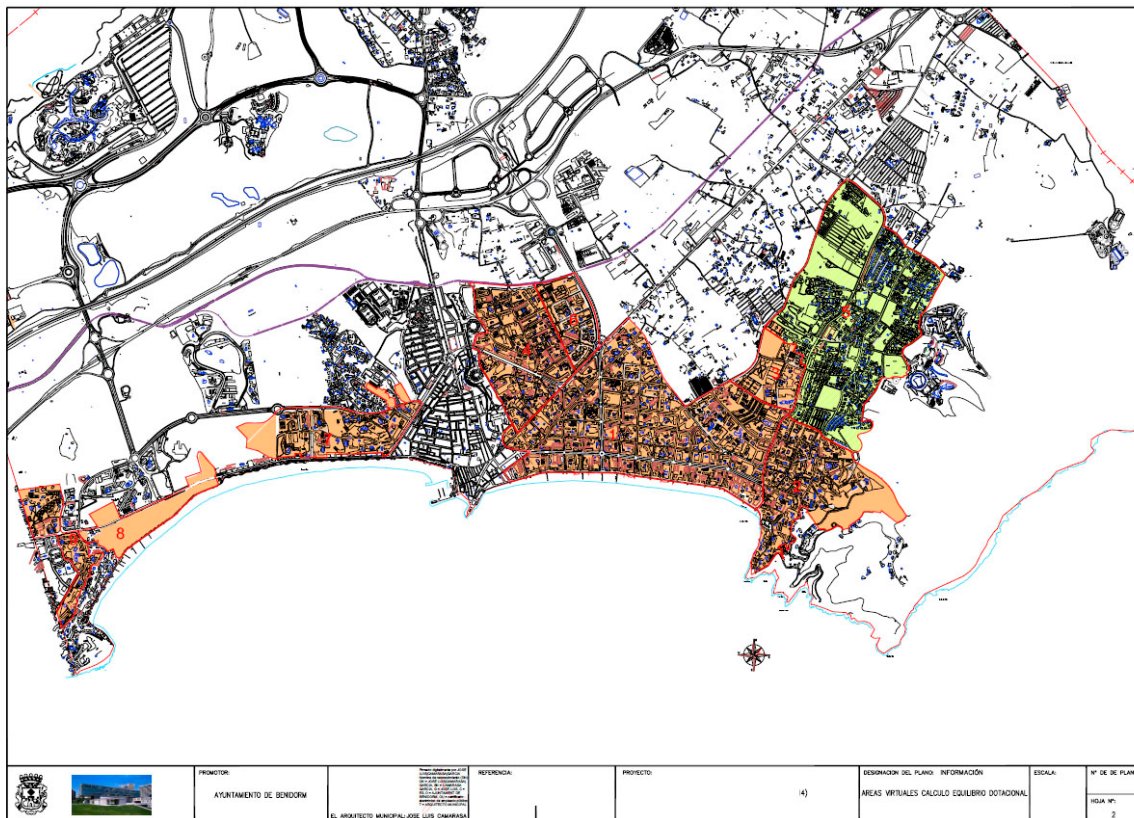
La edificabilidad máxima asignada a esta parcela es de 3.470 m²/ útiles.

La medición y cómputo de superficies útiles se llevará a cabo conforme a lo dispuesto a este aspecto por el Plan General.

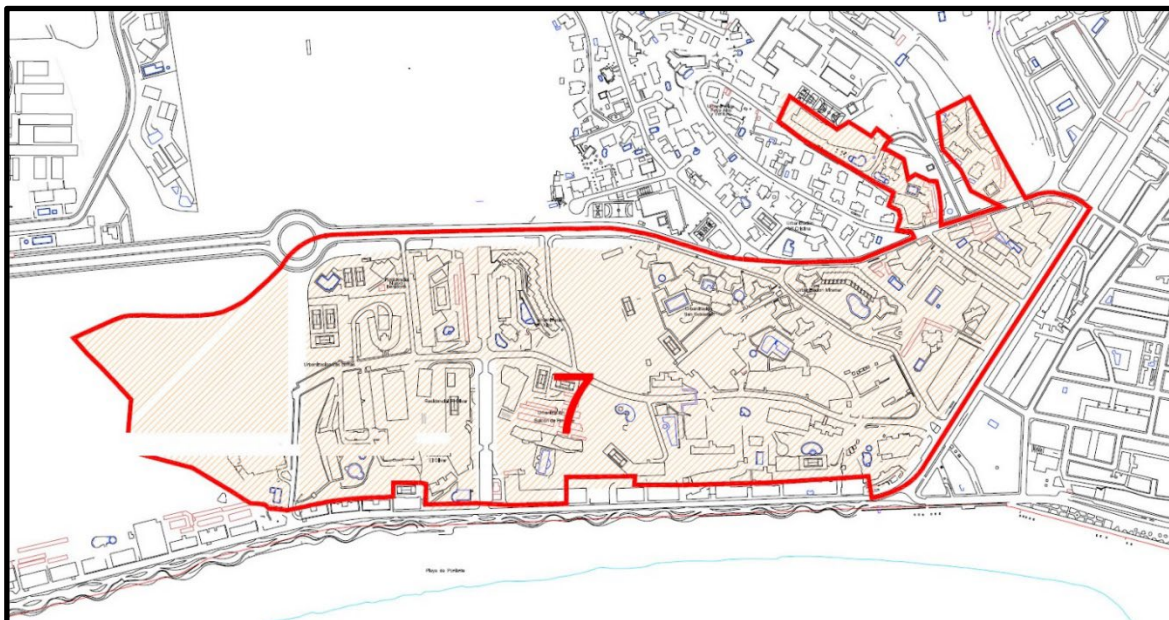
En lo que respecta a la condición de solar de las parcelas, se cumplen los criterios del artículo 186 del TR de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

Dado que se modifican los parámetros urbanísticos de la parcela ZC-1, se ha de establecer un área a los exclusivos efectos de determinar un ámbito con características funcionales similares al sector, con la finalidad de comparar y justificar el equilibrio dotacional existente en la tramitación del presente instrumento urbanístico. El sector Plan Parcial 2/1 "Poniente" se encuentra colindante al ámbito delimitado numerado como 7 en el plano de información denominado "Áreas virtuales cálculo equilibrio dotacional" de la modificación puntual nº 1 del PGMO, actualización del año 2016.

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1
"PONIENTE"



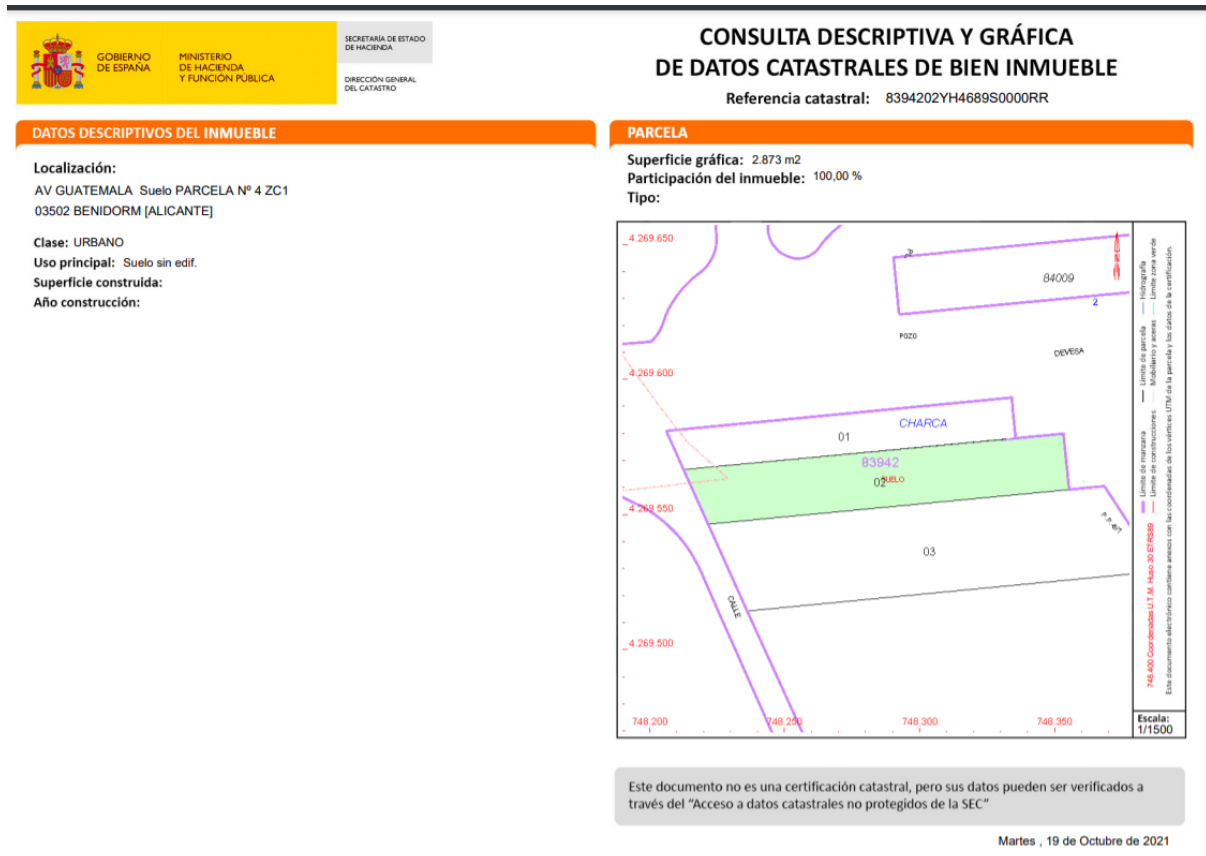
PLANO DE INFORMACIÓN MOD. 1 PGMO 1990: ÁREAS VIRTUALES EQUILIBRIO DOTACIONAL



DETALLE ZONA 7 DEL PLANO DE INFORMACIÓN MOD. 1 PGMO 1990: ÁREAS VIRTUALES EQUILIBRIO DOTACIONAL.

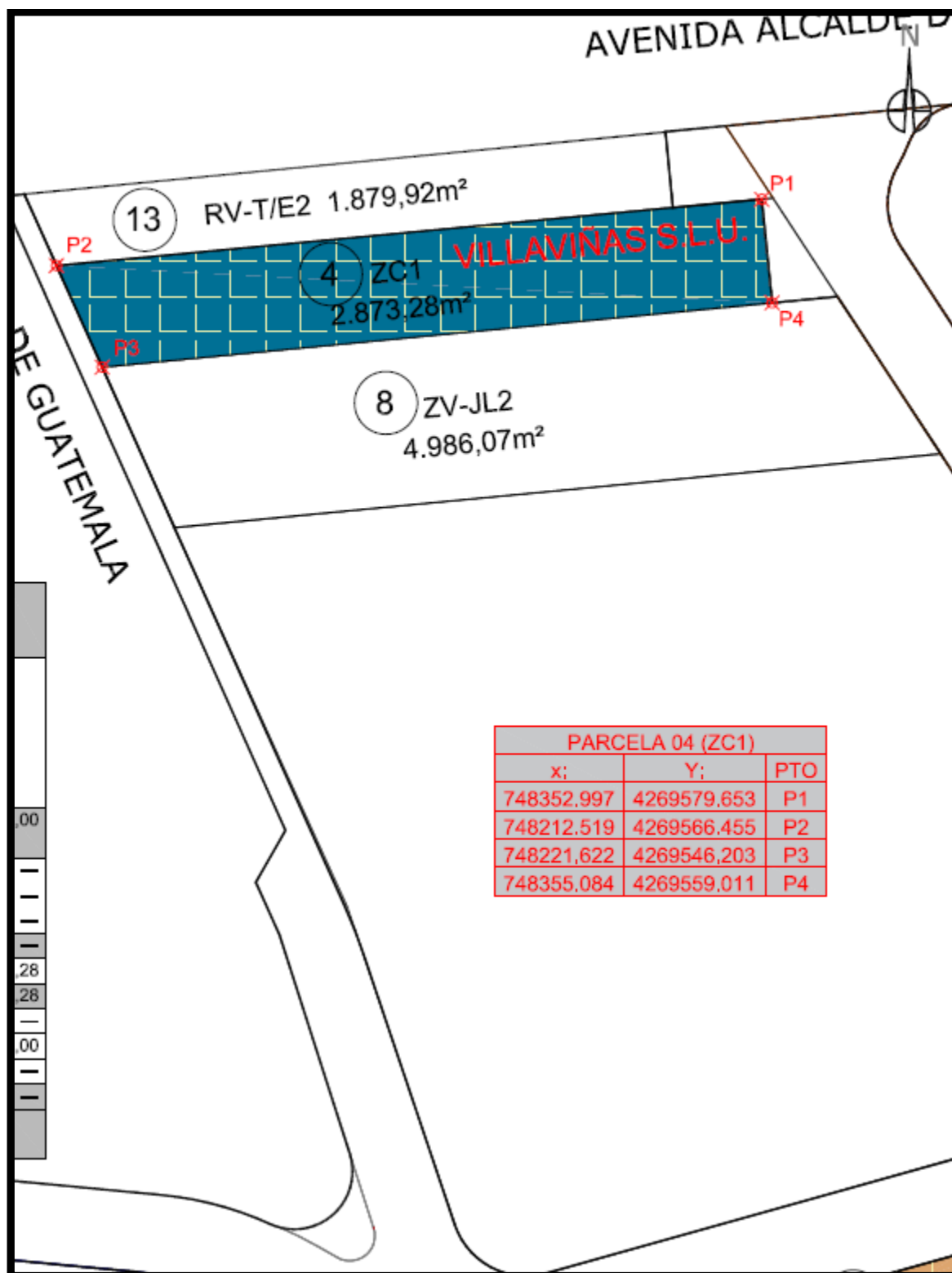
PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1
"PONIENTE"

La referencia catastral de la parcela es **8394202YH4689S0000RR**. Corresponde a una parcela de 2.873 m² que está coordina con el Registro de la Propiedad en virtud de la inscripción del Proyecto de Reparcelación.



La superficie de la parcela ZC-1 según el proyecto de reparcelación es de 2.873,28 m². Coincidente con la superficie registral. Se reproduce a continuación la ficha de la finca de resultado nº4 de la reparcelación correspondiente a la parcela ZC-1:

PARCELA N.º 4: ZC1	
DESCRIPCION	Finca de forma rectangular que linda: Norte: finca resultante N.º 13 con destino dotacional público aparcamiento e identificado con la clave RV-T/E2; Sur: parcela resultante N.º 8 con destino dotacional público zona verde e identificada con clave: ZV-JL2; Este: parcela resultante N.º 11 con destino a suelo dotacional público viario y Oeste: parcela N.º 11 con destino a suelo dotacional público viario. Su descripción, ubicación planimétrica y georreferencia es descrita en plano anexo.
SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD	Tiene una superficie de 2.873,28 m ² s a los que corresponde una edificabilidad terciaria por derecho de 3.470,00 m ² tútil. Índice de edificabilidad neta de 1,2077 m ² tu/m ² s
TITULAR	Le pertenece el pleno dominio a VILLAVIÑAS, S.L.U., con domicilio en Torrevieja (Alicante) Avda. de la Libertad nº 1, titular de C.I.F núm. B03457462.
FINCAS Y DERECHOS DE LA QUE PROVIENE	Por procedencia: Finca registral 16.993 descrita como finca inicial A en un 72,60% que sustituye por subrogación real. Finca registral N.º 26.675 descrita como finca inicial B en un 2,50% la que sustituye por subrogación real. El restante 24,90% derivado de la compensación y trasferencias de reservas de aprovechamiento 1, 2 y 3 con cargo a la actuación y canceladas en su consecuencia.
TITULO	El título que da lugar es el derivado de las fincas iniciales y derechos de aprovechamiento de las que procede.
USO	Uso global: terciario-comercial
CARGAS	Afecta a las cargas de procedencia de las que sustituye por subrogación real y al pago del saldo en la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación en función de la cuota de cargas fijado (art. 19.1.a del RD 1.093/1997, de 4 de julio).
CUOTA DE CARGAS DE URBANIZACION	5,34%



2.4. Condicionantes del planeamiento de rango superior

En el ámbito de la unidad de ejecución, del Sector, clasificación suelo urbanizable urbanizado y calificación terciario comercial. Zona de Ordenación ZC de las normas del Plan Parcial y artículos 110 al 113 de las condiciones de los usos terciarios, de acuerdo con el Plan General vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de julio de 1990, con correcciones ratificadas por la Corporación municipal en sesión de 30 de octubre de 1.990.

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

2.5. Normativa y legislación aplicable

Será de aplicación:

- Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de julio de 1.990, con correcciones ratificadas por la Corporación en sesión de 30 de octubre de 1.990.
- Modificaciones aplicables del Plan General, en particular la Modificación nº 21 Uso Dotacional Art. 117 del PGMO 1.990 de Benidorm y Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 Incentivación Hotelera, aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal de 31 de Julio de 2017. APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 22 DEL PGMO 1990 (2ª ACTUALIZACIÓN DEL ART. 112 DE LAS NN UU) relativa a los usos comerciales bajo rasante.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).
- 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

Conforme a lo manifestado con anterioridad, la documentación necesaria para la redacción del Plan de Reforma Interior está definida en el artículo 40 del TR de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) y deberá cumplir la normativa aplicable del Plan General.

La implantación del uso terciario en la solución propuesta, con incremento de edificabilidad terciaria, implica justificar el mantener o aumentar el equilibrio de las superficies de dotaciones públicas existentes en el ámbito, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por el TR de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP).

2.6. Necesidad y oportunidad

El presente Plan de Reforma Interior justifica su interés público basándose en los siguientes fundamentos:

- **TRANSFORMACIÓN DEL MODELO ENERGÉTICO DE BENIDORM**

La necesidad del cambio obedece a que el avance de la transición ecológica es imparable en todas las esferas. Empezando por el «**Green Deal**» de la Unión Europea, lanzado por la Comisión Von der Leyen en diciembre de 2019, que ha puesto en el centro de las políticas comunitarias la propuesta de un nuevo marco para el desarrollo económico y social con un horizonte a 2050. Dentro de este marco, establece un objetivo plenamente alineado con el Acuerdo de París (2015) y con **la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas (2015)**: la descarbonización de la economía europea a 2050, una cuestión que se entiende como desafío a abordar necesariamente en un contexto de emergencia climática y ambiental.

Estas políticas de estrategia global europea impulsan cambios multicapa, de la Unión Europea a España, de España a las Autonomías y de éstas, por último, a la municipalidad. El reciente Anteproyecto de Ley del Cambio Climático y Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana, aprobado en agosto del 2021 por el Pleno del Consell ya prevé una regulación en los artículos 23 y 24 respecto a la perspectiva climática en las EAE de

los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, por la que se justifique muy bien la reducción de la huella climática (energía renovable, sumideros de CO₂, estándares dotaciones de arbolado por m²t) de cualquier instrumento de planeamiento. Especialmente relevante es el 24.2:

"2. Los planes generales de ordenación municipal reservarán una o varias zonas de suelo destinadas a la generación de energía renovable con una superficie suficiente para atender las necesidades de energía que demanden los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el planeamiento municipal."

La exigibilidad de los **nearly zero-energy building** del artículo 33.2 emana de la estrategia global europea y el CTE, aunque la Disposición Final nos da un cierto tiempo para dicha transición, al llevarla al 1 de enero del 2025 para edificaciones privadas, es imperativo anticiparse. El artículo 36 de regeneración urbana en toda su extensión, son principios básicos que ya rigen y se están exigiendo en las nuevas urbanizaciones; el 36.1.a), establece la necesidad de compensar emisiones de GEI derivado del impacto energético de los edificios con parques de generación de energía renovable. Incluso cubrir la demanda total energética del artículo 24.2. Incluso el 36.2.h) regula el deber de promover que se garantice en los nuevos desarrollos urbanísticos que se provea energéticamente con energía renovable, bien por conexión a red o bien mediante autoconsumo con redes cerradas. Incluso, actualmente, ya está vigente por mor del artículo 14 del Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto, por el que se introducen medidas de fomento de las energías renovables en la Comunidad Valenciana, lo siguiente:

"Artículo 14 Centrales fotovoltaicas sobre techos de edificios

2. En los nuevos edificios de uso residencial, dotacional, industrial o terciario, los que se rehabiliten o cambien de uso, así como estacionamientos en superficie que dispongan de cubierta sobre suelo urbano, de titularidad pública o privada, que ocupen un área total construida superior a 1.000 metros cuadrados se instalarán módulos fotovoltaicos para producción de energía eléctrica. La potencia eléctrica a instalar se determinará teniendo en cuenta la disponibilidad de espacio apto en la cubierta, con un mínimo de 15 kW."

La oportunidad ante esta necesidad la encontramos en el propio modelo de ciudad. Benidorm, la capital del turismo, caso único de éxito en Europa de ciudad vertical sobre el mar, alabada por su modelo urbanístico sostenible. Como hemos podido comprobar, la nueva Ley de Cambio Climático, Código Técnico de Edificación y Agenda Urbana Europea tienden hacia la huella energética cero en los edificios, mediante la producción de energía renovable fotovoltaica instalada en las cubiertas. En el Skyline de rascacielos de Benidorm, las cubiertas tienden a cero porque los edificios miran al cielo. **Es un modelo único que requiere un modelo energético propio para cumplir con los desafíos del cambio climático y la transición ecológica.**



Benidorm hizo en su historia una decidida apuesta por un modelo que combina la edificación en altura con el esponjamiento de la trama. Su modelo ha dado lugar a un bosque de esbeltas torres de apartamentos y hoteles, de entre 20 y 30 alturas, que se disponen con una importante separación entre sí y tienen una superficie de planta bastante contenida, al efecto de evitar el efecto pantalla, en oposición, sin limitaciones, el apantallamiento se opondría a la democrática distribución de las principales fuentes de riqueza de la ciudad, el valor diferencial de la orientación a Mediodía, que coincide con la de las vistas al mar.

El modelo intensivo en altura, que no denso, impulsa una economía de escala óptima de sinergias estratégicas, funcionalidad y sostenibilidad con el mínimo consumo de suelo y recursos, aspectos claves para desafiar el cambio climático que nos amenaza.

En estos momentos se impone dar aún un paso más, **e invocar de nuevo el carácter visionario de la ciudad para adelantarse a su tiempo**, mirando hacia el futuro, atendiendo al singular comportamiento aerodinámico y climático del modelo: con el objetivo de aprovechar la forma de la edificación y su propia opción por la altura para hacerla capaz, mediante la incorporación de los dispositivos pertinentes, de generar energía eólica. Se aspira a que, mediante el estudio de formas aerodinámicas y túneles de viento, combinado con el gradiente ascendente de la velocidad del viento en altura y la nueva tecnología eólica, **se satisfaga sus propias demandas energéticas**.

Por tanto, el PRI propone abordar y ser piloto de su propia experiencia innovadora, mediante una investigación a escala municipal que posibilite que el conocimiento que se cree para el beneficio de toda la ciudad se pueda transferir y experimentar de forma directa en la propia actuación de edificación.

Se prevé 3 fases con los siguientes objetivos:



FASE 1

Se analizarán las tipologías más comunes, la torre residencial, en sus variantes de vivienda principal de residentes, apartamentos turísticos, así como la reciente tipología de vivienda "turística", fruto de la economía colaborativa y de amplio impacto sociourbanístico y económico en la ciudad. Por otra parte, la tipología estrella de la ciudad, el hotel, merece un apartado propio por su impulso a las sinergias urbanísticas, sociológicas, económicas y medioambientales, que ha supuesto para Benidorm.

FASE 2

Elaboración de un mapa de viento que debe corroborar las hipótesis previas, vientos dominantes del SE y del SO (Levante y Poniente), en direcciones procedentes del mar, redirigidas por la barrera de Sierra Helada en los primeros, detectando velocidades según gradientes de altura, velocidad, duración estabilidad, etc. según épocas de año, a partir de la instalación de los anemómetros necesarios. Hay que corroborar la hipótesis del potencial energético de un emplazamiento situado a partir de 60 m sobre el nivel del suelo. Y todo ello con la perspectiva del cambio climático y la evolución del modelo durante los próximos horizontes temporales.

FASE 3

Esta fase analizará una tipología concreta materializada en el propio anteproyecto de edificación del PAA, variando en módulos de 10 plantas de altura (30m), pudiendo estar separadas por una (o dos) plantas vacías (plantas de desvíos) para crear túneles donde acelerar el viento. También la ubicación de estos túneles en los extremos, normalmente ciegos, de las torres, las fachadas este y oeste, por encima de los 60 metros. Por último, se analizará la cubierta como espacio susceptible de acoger turbinas eólicas. Así, se trata de recabar datos, mediante análisis computacional, del comportamiento preliminar de estos espacios, a 60, 90, 120, 150 y 180 m de altura. Esta fase establecerá el potencial energético de turbinas microeólicas, su balance energético y por tanto la viabilidad económica de un autoconsumo eléctrico a partir de este recurso sostenible.

- **Reducir la estacionalidad de la oferta turística de Benidorm.**

En el año 1999, la población empadronada de Benidorm era básicamente nacional. Veinte años después, en año 2019 (INE; Revisión Padrón Municipal 2019), aunque la mayor parte de la población empadronada de Benidorm sigue siendo nacional, el porcentaje de población extranjera alcanza **el 28,51% de la población total, es decir 19.595 habitantes de 68.721 totales.**

Este dato simboliza perfectamente lo que hoy la ciudad es, una ciudad más multicultural y cosmopolita, muy superior al conjunto de la provincia y la Comunitat Valenciana.

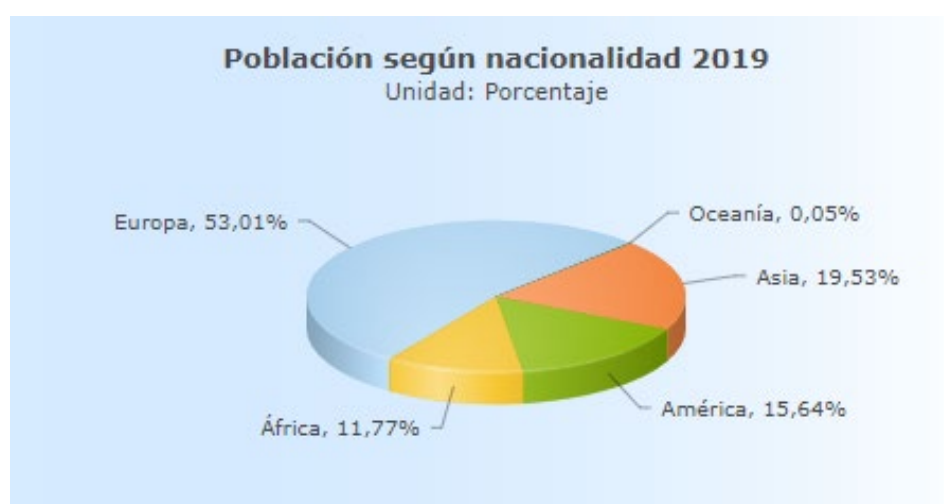


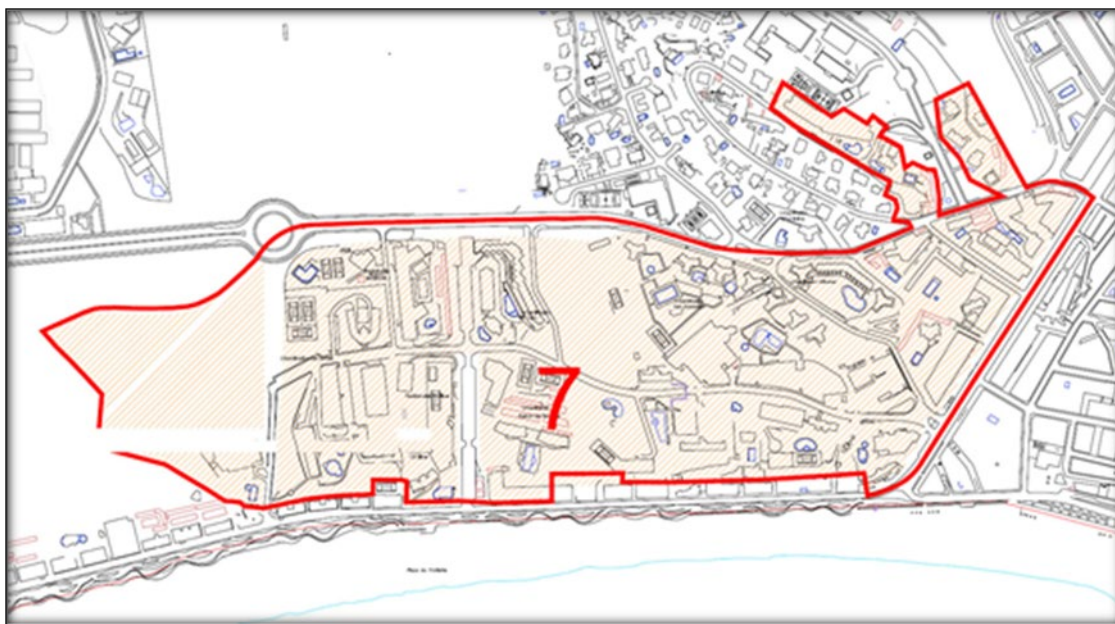
Figura. Fte. INE. Revisión Padrón Municipal 2019

La población residente mayor de 65 años representa el 20,12%, 13.828 personas, pero lo especialmente relevante es la "vinculación" de más de 207.435 personas, que, no estando empadronados, visitan la localidad por distintos motivos (pasan más de 14 días en la ciudad). La Tasa de Vinculación es extremadamente alta, única si se compara con cualquier municipio de la Comunitat Valenciana (307%). En resumen, la condición turística única de Benidorm multiplica por 3 las personas que habitan de hecho Benidorm, el reto es que sea lo más desestacional posible, por razón de eficiencia urbana.

Esta paradoja "demográfica" es consecuencia directa de su repercusión turística, La existencia de 131 hoteles, con casi 40.000 plazas, y 8.000 apartamentos con más de 29.000 plazas, además de la oferta no reglada de vivienda turística residencial, y las plazas de camping, supone una singularidad única. En la práctica se traduce en que gran parte de la planta edificada en la ciudad, sobre todo en los ensanches de Levante (especialmente) y en muy menor medida Poniente, se dedican a hoteles y apartamentos. Se estima que el 70-80% de la planta edificada en la zona de Levante se destina a usos turísticos (hoteles, apartamentos reglados y no reglados, vivienda turística, restauración, ocio y servicios). En cualquier caso, el planeamiento urbanístico de la ciudad de Benidorm tiene en su ADN una versatilidad, diversidad y polivalencia de usos, haciendo que cualquier uso predominante sea compatible con la razón y ser del municipio, el uso de alojamiento temporal, en cualquiera de sus formas y condiciones. **Este modelo urbano le permite disfrutar del dinamismo y las ventajas competitivas de un planeamiento flexible y adaptable a cada situación**, y lo que es más importante, diseñar una ciudad con dotaciones públicas suficientes, dado que los estándares dotacionales para usos residenciales son significativamente más altos que para los usos terciarios.

- **Mantener los indicadores de excelencia de Benidorm como ciudad compacta e intensiva.**

Si analizamos la secuencia espacial y temporal de la ordenación, en la zona de la ciudad más inmediata al ámbito de actuación del presente PRI, tendremos una aproximación sobre la evolución de su morfología urbana en cuanto al tamaño, compacidad e intensidad de las parcelas resultantes de la ordenación. Salvando el frente litoral del paseo marítimo de Poniente, que se sitúa en la época propia del desarrollismo y que se articuló a lo largo del eje de la antigua carretera N-340, la zona de Poniente que se desarrolló en una etapa más antigua fue la situada en una posición más inmediata hacia el este del ámbito, y desde su contacto con el centro histórico de la ciudad, su secuencia espacial se desarrolló de Este a Oeste, ocupando progresivamente la zona de la playa de Poniente. Se trata del área urbana homogénea definida como zona 7 en la Modificación 1 del PGMO de 1990 y que se describe gráficamente a continuación:

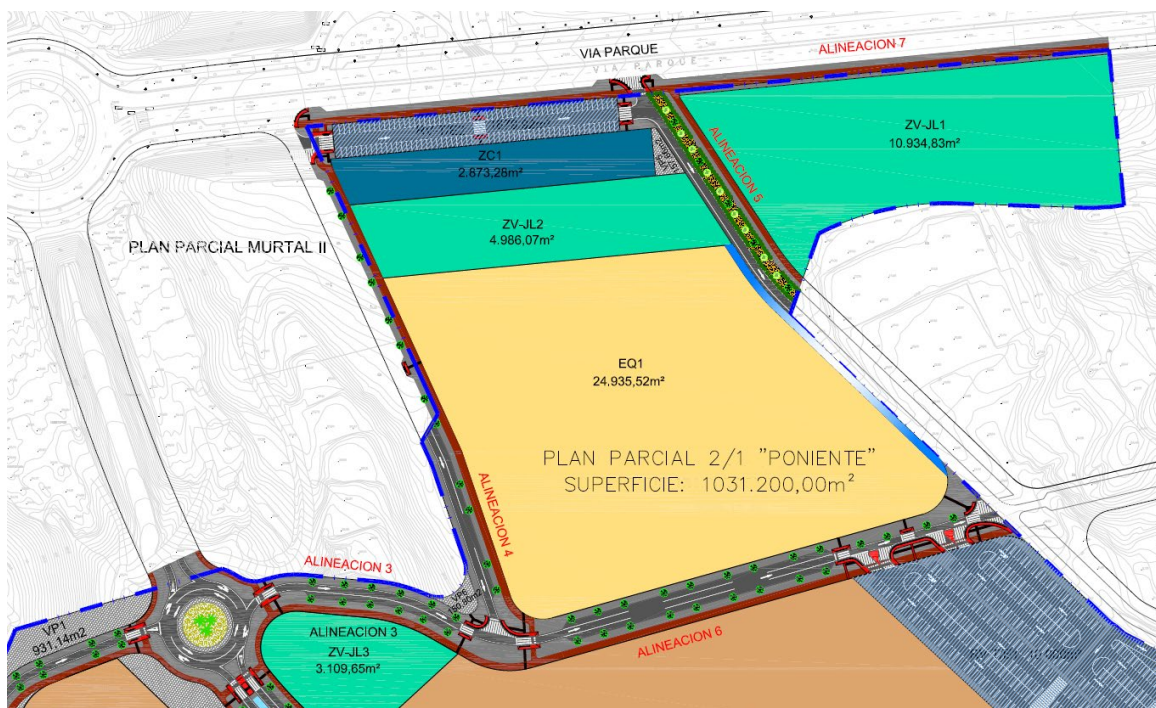


A estos efectos, dicha área virtual queda definida por el ámbito formado por la superficie incluida entre la Avenida Alcalde Vicente Pérez Devesa, delimitación oeste de la UE1 del suelo urbano Poniente, la avenida Armada Española, la Avenida Rei Jaume I hasta su cruce con la Av. de Foietes y está compuesta por las siguientes catorce manzanas.

	SUPERFICIE (m2s)
MANZANA 1	33.557,15
MANZANA 2	16.681,20
MANZANA 3	10.739,71
MANZANA 4	10.823,80
MANZANA 5	60.323,33
MANZANA 6	31.990,60
MANZANA 7	11.660,70
MANZANA 8	5.243,84
MANZANA 9	4.893,19
MANZANA 10	7.717,56
MANZANA 11	7.341,91
MANZANA 12	4.439,10
MANZANA 13	38.792,95
MANZANA 14	63.193,23

Su morfología urbana se caracteriza por incluir varias supermanzanas de tamaño excesivo, en las que el proceso edificatorio se ha tenido que llevar a cabo con técnicas de organización de la propiedad inmobiliaria que han dificultado la gestión de la conservación y el mantenimiento de sus comunidades. Esto es consecuencia de las características intrínsecas de la ordenación urbana de la zona de Poniente en comparación con la zona de Levante, en la que, **dada la menor edificabilidad por superficie de la zona de Poniente, una parcela de Poniente necesita del orden de una vez y media la superficie de una parcela de Levante para materializar un mismo edificio**, lo que explica la configuración del mayor tamaño medio de parcela en Poniente frente a Levante.

Además, la parcela ZC-1, ocupa una posición estratégica que da sentido a una mayor complejidad y diversidad de usos y servicios turísticos de mayor valor añadido. Se encuentra integrada en una supermanzana compuesta por suelos dotacionales de uso público, de manera que la parcela terciaria queda como una isla de servicios complementarios al uso público de la zona verde, el equipamiento y los aparcamientos públicos que la conforman. Especialmente relevante será la funcionalidad del equipamiento (EQ1), que por su accesibilidad, centralidad, concentración y magnitud, ejercerá de verdadero polo de atracción de servicios públicos para la ciudad.



Por tanto, la actuación en el ámbito del Sector pretende actuar con racionalidad, calidad y en coherencia con la imagen de la ciudad que surge de su propio modelo de ordenación. **De ese modo, y gracias a una mayor complejidad, densidad y diversidad de usos por manzana, se favorecerá la necesaria intensidad urbana que favorezca la sostenibilidad económica y social de la ciudad turística.**

En resumen, se redacta el presente Plan de Reforma Interior para la creación de un aprovechamiento terciario mediante el que se pretende mejorar la funcionalidad de un ámbito especializado en usos residenciales, en detrimento de las actividades económicas y de servicios que diversifican y caracterizan a la ciudad turístico – residencial construida, a la vez que se generan nuevos espacios, usos dotacionales y modelos de ciudad en beneficio de la población y del futuro de Benidorm.

La mejora de los estándares urbanos y la calidad de vida atenderá a los fines previstos en la normativa para las actuaciones de interés social, en concreto; La construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de las y los propietarios del suelo. Y la conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.

Este objetivo es prioritario y fundamental para el PRI, que nace con la vocación de investigar un modelo de excelencia para el Benidorm del futuro, mediante el que su principal motor de desarrollo económico y social, el turismo, pueda tener garantizada su viabilidad en el próximo escenario de transición ecológica, no sólo siendo más competitivo y rentable, sino más sostenible. La evolución tiene que estar orientada en la lucha contra el cambio climático, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y la eficiencia energética, no sólo reduciendo el consumo de energía, sino produciendo energía renovable que posibilite tanto una menor contaminación, como un menor precio del gasto energético.

2.7. Cumplimiento de las condiciones del Plan General

El Plan de Reforma Interior debe cumplir todas las condiciones impuestas por el planeamiento vigente, en particular:

- las ordenanzas de la zona de ordenación denominada *ZC, del Plan Parcial 2/1 "Poniente"*.
- Artículo 110 al 113 de las Normas Urbanísticas del Plan General relativas a las condiciones de los usos terciarios.
- Modificaciones aplicables del Plan General, en particular la Modificación nº 21 Uso Dotacional Art. 117 del PGMO 1.990 de Benidorm y Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 Incentivación Hotelera, aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal de 31 de Julio de 2017. APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 22 DEL PGMO 1990 (2ª ACTUALIZACIÓN DEL ART. 112 DE LAS NN UU) relativa a los usos comerciales bajo rasante.

La nueva ordenación que se propone respeta los criterios y objetivos que establece el P.G.M.O. de Benidorm, adaptando la propuesta a la topografía del sector, preservando el potencial paisajístico y natural del mismo, tal y como indica el artículo 26.5 de las Ordenanzas Municipales.

2.8. Cumplimiento de las condiciones de la legislación vigente

El Plan de Reforma Interior debe cumplir las condiciones de ordenación que impone la legislación aplicable, en concreto el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) y el TR de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP). La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha directiva se incorpora al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante el TR de la LOTUP.

2.8.1 TEXTO REFUNDIDO Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP)

2.8.1.1 Procedimiento de evaluación ambiental

Tanto el PRI como el PAA han superado favorablemente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de conformidad con **el Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE)** por emitido por Resolución de Alcaldía número **1481/2022** de fecha 06/04/2022, **Expediente PL-17/2021** del Ayuntamiento de Benidorm.

Se trascribe Resolución de este:

“Vistos los informes emitidos por el Arquitecto Municipal, y Ponente de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas, de fecha 25 de enero de 2022, y el informe emitido por VIELCA INGENIEROS, S.A., adjudicataria del Contrato de Servicios de Asistencia Técnica Externan Ambiental para la redacción, tramitación y ejecución del planeamiento y las obras públicas municipales, presentado mediante instancia de 30-12-2021 (REGING-19386), en los que se analiza el DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ÁMBITO PARCELA ZC-1 DEL PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE" DEL P.G.M.O.1990, y demás documentación, de conformidad con lo previsto en los artículos 53, 61 y concordantes del TRLOTUP, y considerando, de acuerdo con los criterios de su Anexos VII y VIII, que la propuesta no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no produce incremento significativo en el consumo de recursos; no modifica los objetivos de calidad en relación con la gestión urbanística por lo que, por su limitado contenido no tiene incidencia significativa sobre el modelo territorial vigente en el municipio y que no hay afección medioambiental ni paisajística en la alternativa de la ordenación propuesta, por la presente, en virtud de las atribuciones conferidas por la legislación vigente en materia de régimen local, esta Alcaldía
RESUELVE :

PRIMERO: Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico **FAVORABLE** en el procedimiento SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior del ámbito Parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 "Poniente" del P.G.M.O. 1990, 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.”

2.8.1.2 Estudio de integración paisajística

De acuerdo con el artículo 40.3 del TRLOTUP referido a planes parciales y planes de reforma interior, deberán contener la siguiente documentación:

"(...)

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."

En cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo II del TRLOTUP se ha redactado un Estudio de integración Paisajística en la fase del procedimiento simplificado de evaluación ambiental, siendo el ámbito de análisis el Sector donde se ubica la parcela objeto del PRI.

La Resolución del IATE determina que no hay afección paisajística en la alternativa de la ordenación propuesta y concreta en la página 5 del mismo que *"Respecto al paisaje se acompaña un estudio de integración paisajística que justifica la no afección al paisaje urbano de Benidorm, y su total integración, dada la particularidad de su "skyline", propone un volumen de la torre mucho más esbelto, una proporción ancho/alto del orden de 1/3, asimilable a lo propuesto asimilable a lo propuesto en el Nuevo Ensanche de Levante. Es especialmente interesante el planteamiento que se incorpora al documento ambiental estratégico, respecto a las medidas para mitigar incidencia sobre el cambio climático y adaptación al mismo, adelantándose a los objetivos de implantación de edificios de consumo energético casi nulo, incluso con el avance de la investigación energética, llegar a un balance positivo. Del propio estudio se extrae como conclusión la inadecuación de los edificios que quedan por construir aplicando las máximas longitudes de fachada permitidas en el Plan General y Plan Parcial, siendo conveniente, para las mismas alturas, construir tres edificios en lugar de dos, para mitigar el efecto pantalla, mejor resuelto en el Plan Parcial "Xixo".*".

Para que formalmente forme parte de contenido documental del PRI en la tramitación urbanística, se incorpora el **Estudio de Integración Paisajística** que ha sido evaluado favorablemente en la fase ambiental.

No obstante, lo indicado en el artículo 6.4.b) del TRLOTUP, los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, como es el caso, que no tengan incidencia en el **paisaje no será exigible estudio de integración paisajística, en caso de que así lo determine el órgano ambiental y territorial estratégico.**

2.8.1.3 Condiciones aplicables en las modificaciones de los planes

Al tratarse de un sector de uso dominante residencial, es de aplicación tanto el artículo 36 como el Anexo IV. III. 4 TRLOTUP, referente a reservas de suelo dotacional:

"*Artículo 36 Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana

1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.

2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:

a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinará a zonas verdes públicas.

b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el 10 % de la superficie del sector y a equipamientos públicos al menos un 5 % de la superficie del sector. En los municipios pertenecientes al sistema rural de la Comunitat Valenciana se podrá eximir el 5 % de superficie destinada a dotaciones públicas.

*c) Debe garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y urbanizable. Las ordenanzas municipales establecerán la densidad y diversidad de los ejemplares arbóreos necesarios para articular la infraestructura verde urbana y conectar los espacios verdes de la población. En poblaciones de más de 20.000 habitantes, los nuevos desarrollos residenciales tenderán a alcanzar una proporción de, al menos, **un árbol por cada 100 m² de techo edificable y en desarrollos industriales o terciarios un árbol por cada 200 m² de techo edificable**. En todo caso, la ejecución de estas previsiones deberá ajustarse a las características paisajísticas y climáticas del medio urbano, la permeabilidad suelo y confort acústico, entre otros.*

3. En sectores de suelo urbanizable residencial, las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

4. En suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada o en el área homogénea por usos y tipologías ya supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad residencial aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior. No obstante, en actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen podrá incrementarse la edificabilidad respecto al planeamiento anterior, en los siguientes términos:

a) En unidades de ejecución, el índice de edificabilidad bruta residencial de la unidad de ejecución no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad bruta residencial de la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, sin que en ningún caso pueda superar el máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo residencial.

b) En parcelas urbanas o solares, el índice de edificabilidad neta residencial de la parcela no podrá superar en más de un 50 % el índice de edificabilidad neta residencial medio de las parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente.

c) En los supuestos previstos en las dos letras anteriores, la densidad de viviendas resultantes no podrá superar en más de un 50 % la densidad de viviendas media del ámbito de referencia utilizado, con el límite del duplo de la establecida en el apartado 3 de este artículo.

d) El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 de esta ley y en su anexo IV, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

5. En suelo urbano, para los usos terciario o industrial sometidos a actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, **podrá incrementarse la edificabilidad atribuida al planeamiento anterior al suelo objeto de modificación en los términos que reglamentariamente se establezcan, sin que en ningún caso se pueda superar el duplo del índice medio de edificabilidad neta de estos usos en parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, o de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de índice de edificabilidad bruta de estos usos en unidades de ejecución.**

El incremento de suelo dotacional público que exija el incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 de esta ley y en su anexo IV, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

6. No obstante, en los ámbitos de referencia utilizados tanto para el uso residencial como el terciario o el industrial, cuando el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, no será necesario el incremento de suelo dotacional público, siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.

7. En los supuestos de los apartados anteriores, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

Anexo IV. III. 4 TRLOTUP

"(...)

4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial

4.1 La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.

4.2 De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

4.3 En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

4.4 La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

4.5. A la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, si bien, la reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores.

4.6. La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. La distribución de los usos de acuerdo con el criterio de ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad, será la prioridad para su distribución. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.

4.7. Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta. En todo caso, podrán computarse como espacios libres de relación social y en la proporción adecuada a tal efecto, los viarios de prioridad peatonal que cumplan las dimensiones de los espacios libres que se prevean en la ordenación y que se justifiquen en un estudio de movilidad que acompañe al instrumento de ordenación correspondiente. Si el sector, o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.

En la presente actuación, al tratarse de un plan de reforma interior, con ordenación definida, nos remite al apartado III.8 del anexo IV referente a los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento.

Anexo IV.III.8. TRLOTUP, modificaciones de planes:

"(...)

8. Modificaciones de planes

8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación. Esta exigencia no será aplicable en los supuestos a que se refiere el artículo 76 bis, apartado a.

8.3. *Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.*"

En la actuación que se pretende con este documento, el ámbito de actuación no es superior a una manzana completa y no se incrementa la capacidad poblacional respecto al planeamiento vigente, por lo que no se tiene que suplementar la red primaria de parque público. La ordenación modificada deberá tener un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, **excepto si de conformidad con el artículo 36.6 del TRLOTUP, el estándar dotacional global en su situación de origen ya fuera superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo y siempre que se mantenga como mínimo el indicado estándar dotacional global.**

Para el cálculo del estándar dotacional global se tendrá en cuenta también la aplicación del **Anexo IV.III.1 del TRLOTUP**, Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos:

"(...)

1.1. *El principio general de la regulación de los estándares urbanísticos se basa en la proporcionalidad entre las dotaciones públicas y la edificabilidad. A estos afectos, los planes calcularán, para cada uno de los sectores con ordenación detallada o para un determinado ámbito de actuación, el estándar dotacional global (EDG), obtenido de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.*

Aunque el indicador cuantitativo es condición indispensable, es el estándar de calidad lo que debe garantizar las ordenaciones urbanísticas, el cual se obtendrá como resultado de aplicar la perspectiva de género a la ordenación y así se asegurará la visión global e inclusiva de los espacios públicos, pensada en y para la diversidad poblacional, aplicada en:

- a) El diseño y ubicación de las dotaciones públicas.*
- b) La calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes.*
- c) Las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas.*

1.2. Los espacios públicos que configuran la imagen urbana, constituidos por las avenidas, calles, plazas, espacios peatonales y zonas verdes de cualquier nivel, deben ser el resultado de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, en el que se integran los hitos urbanos, como dotaciones públicas o elementos singulares, que contribuyen a articular los espacios públicos urbanos. En ningún caso, estos espacios públicos podrán ser el espacio residual sobrante del diseño y configuración de la edificación privada, sino que esta última estará subordinada al diseño y forma urbana, definida como un proyecto previo y unitario, de los espacios públicos urbanos.

1.3. En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas."

JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL

La edificabilidad terciaria actual de la parcela ZC-1 permitida por la normativa vigente y la que se incrementa no comporta un incremento en el nº de habitantes de Benidorm ya que la edificabilidad destinada a uso residencial no se incrementa. Por tanto, conforme a la normativa de aplicación desarrollada con anterioridad, se puede concluir las siguientes justificaciones, que es requisito esencial del presente documento justificar el equilibrio dotacional entre el planeamiento vigente y el nuevo que resulta de aplicación una vez aprobado el presente PRI, siendo necesario por tanto justificar:

1º.- Delimitación de un ámbito de referencia a efectos del cómputo dotacional existente.

Para justificar el cumplimiento de los estándares dotacionales, tal como se refleja en la Memoria Informativa del presente documento, se ha procedido a la delimitación de un área siguiendo criterios urbanísticos, a los exclusivos efectos de determinar un ámbito con características funcionales similares al sector para proceder al análisis de densidad y dotaciones, en el cual se incluya la zona en que se modifica el planeamiento aplicable, con la finalidad de comprobar y justificar el equilibrio dotacional derivado de la modificación del planeamiento que se plantea mediante el presente PRI. Como anteriormente se ha mencionado, la parcela objeto del presente PRI se encuentra en el sector colindante en el área virtual nº 7 delimitada en el plano denominado "Áreas virtuales cálculo equilibrio dotacional" de la "Modificación Puntual del Plan General nº01 Incentivación Hotelera, actualización 2016". A estos efectos, dicha área virtual queda definida por el ámbito formado por la superficie incluida entre la Avenida Alcalde Vicente Pérez Devesa, delimitación oeste de la UE1 del suelo urbano Poniente, la avenida Armada Española, la Avenida Rei Jaume I hasta su cruce con la Av. de Foietes.

La delimitación del área urbana homogénea aplicable en el presente PRI, quedaría, a dichos efectos, incluyendo al área anterior los parámetros urbanísticos del sector Plan Parcial 2/1 "Poniente", del modo que sigue:

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1
"PONIENTE"

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

DENOMINACIÓN	SUP.TOTAL (m2s)	EDIFICABILIDAD 0,60		EDIFICABILIDAD 1,088		EDIFICABILIDAD 0,772		EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)
		SUP(m2)	EDIF. 1 (0,60 m2t/m2s)	SUP(m2)	EDIF. 2 (1,088 m2t/m2s)	SUP(m2)	EDIF. 3 (0,772 m2t/m2s)	
MANZANA 1	33.557,15	33.557,15	20.134,29	0,00	0,00	0,00		20.134,29
MANZANA 2	16.681,20	16.681,20	10.008,72	0,00	0,00	0,00		10.008,72
MANZANA 3	10.739,71	10.739,71	6.443,83	0,00	0,00	0,00		6.443,83
MANZANA 4	10.823,80	10.823,80	6.494,28	0,00	0,00	0,00		6.494,28
MANZANA 5	60.326,33	60.326,33	36.195,80	0,00	0,00	0,00		36.195,80
MANZANA 6	31.990,62	31.990,62	19.194,37	0,00	0,00	0,00		19.194,37
MANZANA 7	11.660,70	11.660,70	6.996,42	0,00	0,00	0,00		6.996,42
MANZANA 8	5.243,84	5.243,84	3.146,30	0,00	0,00	0,00		3.146,30
MANZANA 9	4.893,19	4.893,19	2.935,91	0,00	0,00	0,00		2.935,91
MANZANA 10	7.717,56	7.717,56	4.630,54	0,00	0,00	0,00		4.630,54
MANZANA 11	7.341,91	7.341,91	4.405,15	0,00	0,00	0,00		4.405,15
MANZANA 12	4.439,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		7.401,25
MANZANA 13	38.792,95	24.320,10	14.592,06	14.472,85	15.746,46	0,00		30.338,52
MANZANA 14	63.193,23	41.761,93	25.057,16	0,00	0,00	21.431,30	16.544,96	41.602,12
TOTAL RESIDENCIAL -A	307.401,29	267.058,04	160.234,82	14.472,85	15.746,46	21.431,30	16.544,96	199.927,50 (D)
EQUIPAMIENTOS (EQ1)	5.251,41							
VIALES	63.202,22							
TOTAL DOTACIONAL-B	68.453,63							
TOTAL ÁMBITO-C	375.854,92							
ISD (B/D)	0,3424							
IEB (D/C)	0,5319							
ISD/IEB	0,6437							

Los parámetros urbanísticos del sector Plan Parcial 2/1 "Poniente" son los siguientes:

- | | |
|---|-----------------|
| 1.- Superficie total del ámbito | 131.200 m2s |
| 2.- Superficie dotacional, incluido viario: | 82.560,74 m2s |
| 3.- Edificabilidad lucrativa total: | 69.400,00 m2tu |
| 4.- Índice de suelo dotacional. ISD. (2/3): | 1,1896 m2s/m2tu |
| 5.- Índice de edificabilidad bruto. IEB. (3/1): | 0,5290 m2tu/m2s |
| 6.- ISD / IEB (4/5): | 2,2487 |

Los **parámetros urbanísticos del ámbito del área homogénea** son los siguientes:

1.- Superficie total del ámbito	507.054,92 m ² s
2.- Superficie dotacional, incluido viario:	151.014,37 m ² s
3.- Edificabilidad lucrativa total:	269.327,50 m ² tu
4.- Índice de suelo dotacional. ISD. (2/3):	0,5607 m²s/m²tu
5.- Índice de edificabilidad bruto. IEB. (3/1):	0,5312 m ² tu/m ² s
6.- ISD / IEB (4/5):	1,0555

El ámbito del presente PRI es la parcela ZC-1, modificando tan sólo los parámetros urbanísticos relativos a la misma. Si bien, el ámbito de estudio del presente PRI abarca una delimitación superior a los exclusivos efectos de verificar el cumplimiento de equilibrios dotacionales y demás limitaciones a la potestad del planeamiento.

2º.- Cuantificación del equilibrio dotacional.

- No hay incremento de Edificabilidad Residencial, por tanto, el IER del ámbito se mantiene.
- Al no haber incremento de Edificabilidad Residencial, conforme artículo 36 y Anexo IV, no es exigible incrementar los estándares de zonas verdes y equipamientos referidos a la edificabilidad residencial.
- Al ser edificabilidad terciaria no son de aplicación los límites de la edificabilidad residencial media preexistente en la subzona de ordenación pormenorizada, es decir, el límite de dos metros cuadrado edificable útil por metro cuadrado de suelo, ni el posible incremento del 50% del IEB de la unidad de ejecución. Al ser el índice de edificabilidad bruta residencial de la actuación de 0,5025 m²tu/m²s, el nuevo planeamiento podría incrementar en la actuación de dotación la edificabilidad residencial hasta incluso 0,75375 m²tu/m²s, de conformidad con la legislación urbanística vigente. No obstante, se opta por no incrementar la edificabilidad residencial para implantar los usos terciarios.

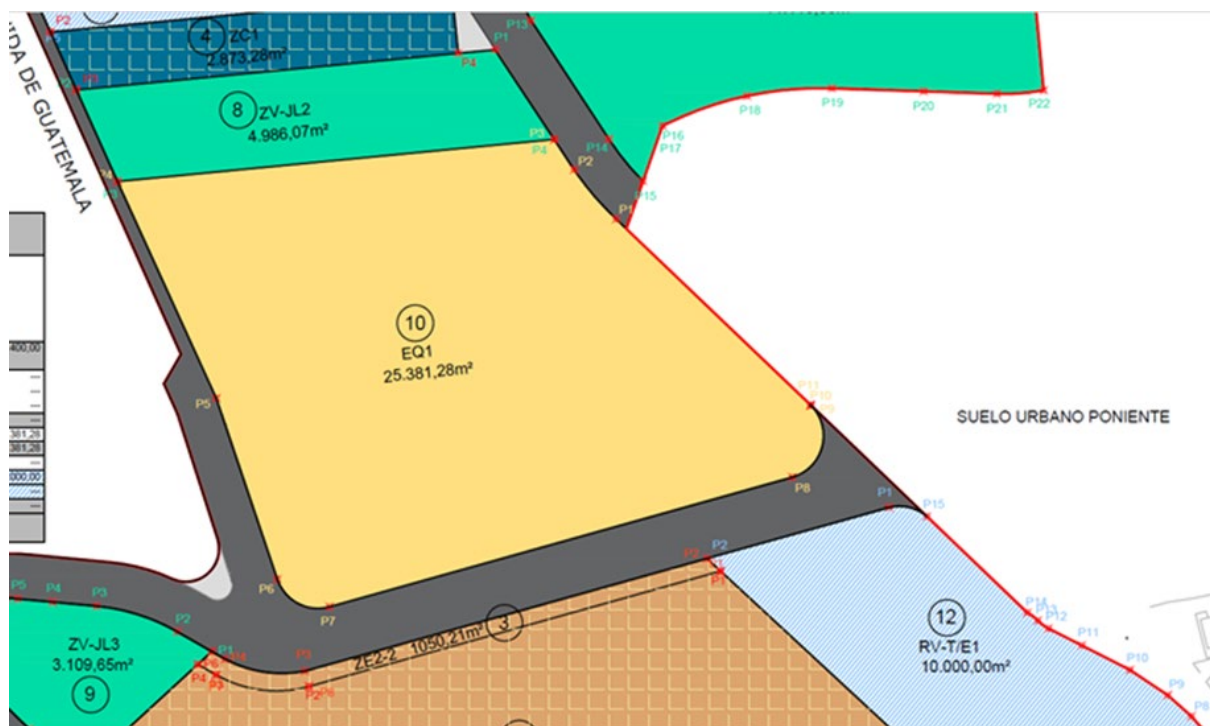
- El EDG del ámbito de referencia es de **0,5607 m²s/m²tu**. Como tanto antes y después del PRI, es superior a 15 m² de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo, **no es exigible incrementar el suelo dotacional público por aplicación del Artículo 36.6 de la LOTUP.**

Aplicando en sentido estricto la metodología de cálculo, para mantener el EDG previo se requeriría establecer:

$$0,5607 \text{ m}^2\text{s/m}^2\text{tu} \times 3.470 \text{ m}^2\text{tu} = 1.945,66 \text{ m}^2 \text{ de suelo dotacional público.}$$

Se propone la cesión como suelo dotacional público de la parcela situada en el mismo Sector, denominada **ZE2-2 de la Reparcelación del Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente" y de 1.050,21 m² de superficie (propiedad en pleno dominio de Villaviñas S.L.U)**, a calificar como red viaria prioridad peatonal de la red secundaria (SCVP) por razón de colindancia con la avenida principal del sector PP 2/1, mejorando de esta manera su funcionalidad al incrementar el espacio abierto para el tránsito peatonal en una franja de 5 metros de ancho, que conecta directamente la zona verde ZV-JL3 con el gran aparcamiento público RV-T/E1. Este incremento del espacio destinado al peatón en el principal viario paralelo al mar entre la Avenida Alcalde D.Vicente Pérez Devesa y el Paseo Marítimo de Poniente, además de mejorar el paisaje y la calidad ambiental urbana, refuerza la vertebración y funcionalidad de tres grandes espacios públicos (zona verde-equipamiento EQ1 y aparcamiento público), que adquiere si cabe mayor importancia, al asumir un mayor grado de peatonalización el viario del Paseo Marítimo, de modo que el tráfico de vehículos a motor se va a incrementar notablemente en este vial, atraídos por el aparcamiento público que va a funcionar como verdadero aparcamiento disuasorio, estación intermodal de transferencia tráfico-peatón hacia el Paseo Marítimo de Poniente, favoreciendo la movilidad sostenible y por tanto reduciendo la contaminación atmosférica y mejorando la lucha contra el climático. Asimismo, el incremento del espacio peatonal incrementa la distancia social por reducción de la densidad peatonal, favoreciendo espacios más seguros para la salud pública en escenarios de pandemia.

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1
"PONIENTE"



PLANO R.05.PARCELAS DE RESULTADO DE LA REPARCELACIÓN DEL SECTOR PLAN PARCIAL 2/1
"PONIENTE"

De modo que, **1.050,21 m²** se obtendrán directamente con la cesión en el ámbito, restando por compensar la cesión de suelo dotacional público **de 895,45 m²**, que se compensarán mediante la sustitución económica equivalente.

No obstante, por la propia finalidad de la actuación de dotación, mejorar la ciudad construida alcanzando los objetivos climáticos y ambientales de la misma, de conformidad con los objetivos indicados en el **INFORME TÉCNICO** de la fase ambiental, en concreto, **apartado CUARTO, punto 4**;

- *Reequilibrio dotacional mediante la cesión de suelos, como la franja de retranqueos, la cantera del Raco del Infern, y la monetarización sustitutiva, aplicando el mecanismo establecido en la Mod 01 del Plan General.*

Dicha cantera se encuentra entre las determinaciones de la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº01 INCENTIVACIÓN HOTELERA (MAYO 2016), en la que conforme al apartado A.3.5 se identifican los ámbitos dotacionales prioritarios a obtener mediante la cesión de suelo dotacional público, de suelos no imputados a ningún aprovechamiento, ni como estándar ni a efectos de su obtención, se propone **la cesión de un ámbito denominado B, identificado en el Plano de ordenación nº 3 "Ámbitos Cesiones Dotacionales"** de la citada modificación puntual nº1 del P.G.M.O vigente de Benidorm. Destinado a **parque urbano (L/P)**, perteneciente a la red secundaria de zonas verdes/espacios libres (SVP conforme LOTUP), una superficie **de 28.474 m² de dicho ámbito B, y el resto que comprende 53.480 m², situado en el Parque Natural de Sierra Helada**, cumpliendo conjuntamente con la propia finalidad de la actuación de dotación:

- **Mejorar la ciudad construida mediante la mejora de la calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.**
- **La conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y del paisaje.**
- **La transformación del modelo energético de la ciudad de Benidorm hacia la transición ecológica;** para reducir las emisiones de GEI, transformar su modelo productivo, planteando un nuevo modelo en el que la actividad económica sea más compatible con el respeto al medio ambiente, y diseñar una estrategia general de adaptación al cambio climático con objetivos a largo plazo.

2.9. Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica.

Respecto al Artículo 40.3.a).5º del TRLOTUP, el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, por las características de la actuación y conforme a lo indicado en el informe ambiental, no supondrán ninguna carga económica para las arcas públicas.

No obstante lo cual, en fecha 29 de junio de 2022 se emite informe de subsanación de deficiencias en relación al expediente PL-8/2022 relativo al Plan de Reforma Interior en parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 "Poniente" del P.G.M.O, en el que se da traslado de informe jurídico de fecha 28 de junio de 2022 y de informe técnico de fecha 17 de junio de 2022, **asimismo el 17 de octubre de 2022 se emite el informe de la Asistencia Técnica Municipal respecto a la justificación de la sostenibilidad y de la viabilidad económica de la actuación.** En virtud del informe de la Asistencia Técnica Municipal se justifica la viabilidad y sostenibilidad económica del PRI basándonos en las siguientes consideraciones:

SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De conformidad con el artículo 40.3.a).5º del TRLOTUP

"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 este texto refundido, 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."

Los PRI hoteleros en suelo urbano, han puesto de manifiesto, los informes de viabilidad y sostenibilidad económica, la escasa repercusión tanto sobre el incremento poblacional, como la necesidad de refuerzo de infraestructuras, habiendo quedado demostrado que el aumento de eficiencia en las redes es superior a los aumentos de las demandas de recursos (agua, electricidad, conectividad etc.), quedando por tanto justificado que el plan general estructural contiene convenientemente detallado la viabilidad económica y la sostenibilidad económica de estas actuaciones en desarrollo de las determinaciones previstas en la Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 1 Incentivación Hotelera, aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal de 31 de Julio de 2017.

Asimismo, resaltando que el incremento del suelo dotacional es básico para mejorar las condiciones del entorno urbano y el bienestar de la población, en especial para un área de baja densidad urbana, hay que considerar que la actuación no comporta ninguna carga económica para la hacienda pública, sino todo lo contrario, un notable incremento en cuanto a las plusvalías que genera, no sólo por la compensación económica del aprovechamiento que le corresponde a la administración en aplicación del artículo 82 del TRLOTUP, sino por la compensación económica adicional de las cesiones dotacionales que no han podido materializarse en terrenos en el propio ámbito, de conformidad con el artículo 36.7 del TRLOTUP:

*"7. En los supuestos de los apartados anteriores, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. **En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.**"*

En cumplimiento de dichas finalidades se calcula a continuación la cuantía de las compensaciones económicas a favor del Ayuntamiento:

- Como ha quedado acreditado en el apartado anterior, para mantener el equilibrio dotacional de la actuación se ha de ceder obligatoriamente 1.945,66 m² de superficie dotacional pública. De los cuales, 1.050,21 m² se compensarían directamente con la cesión de terrenos en el ámbito, restando por compensar la cesión de suelo dotacional público de **895,45 m²**.

1. CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL:

- De la certificación catastral se obtiene un valor unitario de suelo catastral que equivale a 374,46 €/m² suelo neto.
- Aplicando el Código Postal 03502 conforme a la Orden 05/2021 - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en el año 2.021, se obtiene:

Cm (Coeficiente de Municipio): 2,22

Cd (Coeficiente de distrito): 1,00

Coeficiente de relación con el mercado "K" multiplicador del valor catastral:

$$2,22 \times 1,00 = 2,22$$

- Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble= $2,22 \times 374,46 = 831,29$ €/m² suelo neto.

- Coeficiente Adimensional J, como resultado de la relación entre el incremento de la superficie computable y la edificabilidad útil después del PRI.

Edificabilidad computable terciaria:.....6.940 m²tu

Total techo a efectos de cálculo del coeficiente adimensional

$$= \underline{6.940m^2t}$$

Coeficiente J= 1

$$\underline{VALOR= 895,45 \times 831,29 / 1 = 744.382,23 \text{ €}}$$

A dicho valor hay que restarle el valor del suelo dotacional del Parque urbano y del Parque natural restaurado "La Cantera" que se cede y ejecuta a cargo de la actuación, por lo que a continuación procedemos a su cálculo:

Superficie del Parque Urbano (L/P) - denominado B del plano nº 3 "Ámbitos Cesiones Dotacionales= 28.474 m²

Superficie del Parque Natural= 53.480 m²

Superficie total= 81.954 m²

Valor Unitario de Mercado suelo cantera conforme certificación catastral: 0,006450824 €/m²

Coeficiente de Cesión de Suelos Dotaciones del Catastro Rústico de Secano=950

Valor de Mercado Parque Urbano= 81.954 x 0,006450824 x 950 = **502.237,26 €**

**VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL
DESCONTADO CANTERA = 242.144,97 €**

2. CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO DE LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO QUE LE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO:

- De la certificación catastral y la metodología prevista mediante el método residual estático conforme M.P.nº1, se obtiene un valor unitario de repercusión de suelo que equivale a 1.138,12 €/m² útil
- Incremento Edificabilidad computable terciaria:..... 3.470,00 m²tu
Conforme el artículo 82 del TRLOTUP le corresponde al Ayuntamiento un porcentaje que oscila entre un 10% con carácter general y un máximo del 20% del incremento de edificabilidad, si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

En este caso, en aras del mayor interés público y mayor sostenibilidad económica de la actuación para el Ayuntamiento de Benidorm, se opta por una cesión del 20%, siempre y cuando quede acreditado en el estudio de viabilidad económica que el incremento de carga económica a cargo de la actuación no compromete su viabilidad aunque reduzca su rentabilidad.

20% cesión = 694 m²tu

Valor= 694 x 1.138,12

**VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO DE LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO QUE
LE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN = 789.854,62 €**

TOTAL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO = 1.031.999,59 €

Además, conforme al Anteproyecto presentado se ha de considerar el incremento de las obligaciones que comporta el cambio de uso comercial bajo rasante, que computa conforma a la Mod.Nº22 del Plan General la cantidad de 1.242,70 m²tu.

Dicha edificabilidad bajo rasante tiene un coeficiente de tabla de fondo del local comercial objeto de cambio de uso de: 0,323913. Por lo que el valor económico sustitutivo de la cesión del suelo dotacional y del 20% del techo lucrativo bajo rasante asciende conforme **470.491,40 €**

TOTAL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO incluyendo MOD.Nº22 = 1.502.490,99 €

VIABILIDAD ECONÓMICA

Conforme al Anteproyecto presentado se organiza la parcela sobre el zócalo de gran longitud (140 metros) disponiendo de tres niveles sobre rasante y otros tres bajo la misma, teniendo en cuenta las diferencias de cotas existentes entre los extremos. Esta circunstancia permite situar en el lado este los accesos a los niveles inferiores de aparcamiento y a la logística del uso comercial (supermercado), y en el extremo más alto, las plantas nobles de los apartamentos turístico. Se aprovecha la circunstancia de ser mayoritariamente subterránea, permitiendo un aprovechamiento (cambio de uso) comercial de la base de la torre, aplicando la Modificación N°22 del Plan General.

Funcionalmente queda separado en dos partes de uso totalmente autónomo:

1. SUPERMERCADO

Con una sola de ventas de acceso de clientes por el extremo oeste y doble altura, con un sótano -1 destinado a este uso, quedando al este los accesos de mercancías y empleados

2. APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Constituido por la torre sobre el zócalo de zonas comunes, como terraza piscina, hall, cafetería restaurante, salas de reuniones gimnasio, spa, etc. que se conectan con los niveles del aparcamiento -2 y -3. Las 20 primeras plantas a razón de dos apartamentos de 1 dormitorio y dos de 2 dormitorios, cuatro en total, albergaran el 80% del programa de alojamiento (80 apartamentos). En cambio, a partir de esta altura se suprimen los dos extremos, cuya superficie se reserva a la inserción de los oportunos dispositivos de captación de energía eólica. Quedan por tanto 10 plantas que suman 20 apartamentos de 2 dormitorios, hasta alcanzar los 100.

Establecemos la siguiente hipótesis simplificada del plan de negocio;

- Dado que la parcela ya cuenta con 3.470 m²tu con destino a uso comercial, ese uso no forma parte del estudio de viabilidad, el cual tendrá que ser suficiente respecto a las cargas que se asumen por el incremento de los nuevos 3.470 m²tu con destino a uso de apartamentos turísticos.

- Los 100 apartamentos turísticos computan un total de 5.151,80 m²t útil terciario alojamiento temporal, a razón de una media de 51,51 m²tu / apartamento terciario alojamiento temporal.
- Dicha cantidad podría ser equivalente a la suma de los nuevos 3.470 m²t útil terciario alojamiento temporal, más el incremento del uso comercial bajo rasante de 1.242,70 m²t útil.

Por tanto, a efectos de la viabilidad económica, realizaremos el ejercicio considerando los apartamentos turísticos como una explotación de un hotel de 3* por disponer de datos estadísticamente más significativos del sector hotelero, un apartamento turístico de 51,51 m² equivaldrá a una plaza hotelera. En la toma de decisiones, tanto si estamos hablando de medidas políticas a nivel general, como de medidas particulares, la disponibilidad de información estadística resulta muy importante, y más aún en momentos de incertidumbre económica como el que estamos viviendo. Toda inversión obedece a un coste de oportunidad, y es de esperar que la crisis provocada por COVID-19, y el más reciente conflicto bélico de la guerra de Ucrania, se recupere en un plazo de 2-4 años a niveles precrisis, es por ello que utilizaremos los datos estadísticos de 2019 y 2018. Los indicadores de rentabilidad del sector hotelero son, el ADR (Average Daily Rate) o Tarifa Media Diaria es la tarifa media disponible que resulta de todas las tarifas de un establecimiento.

$$\text{ADR} = \text{Ingreso total por habitaciones} / \text{Total habitaciones ocupadas}$$

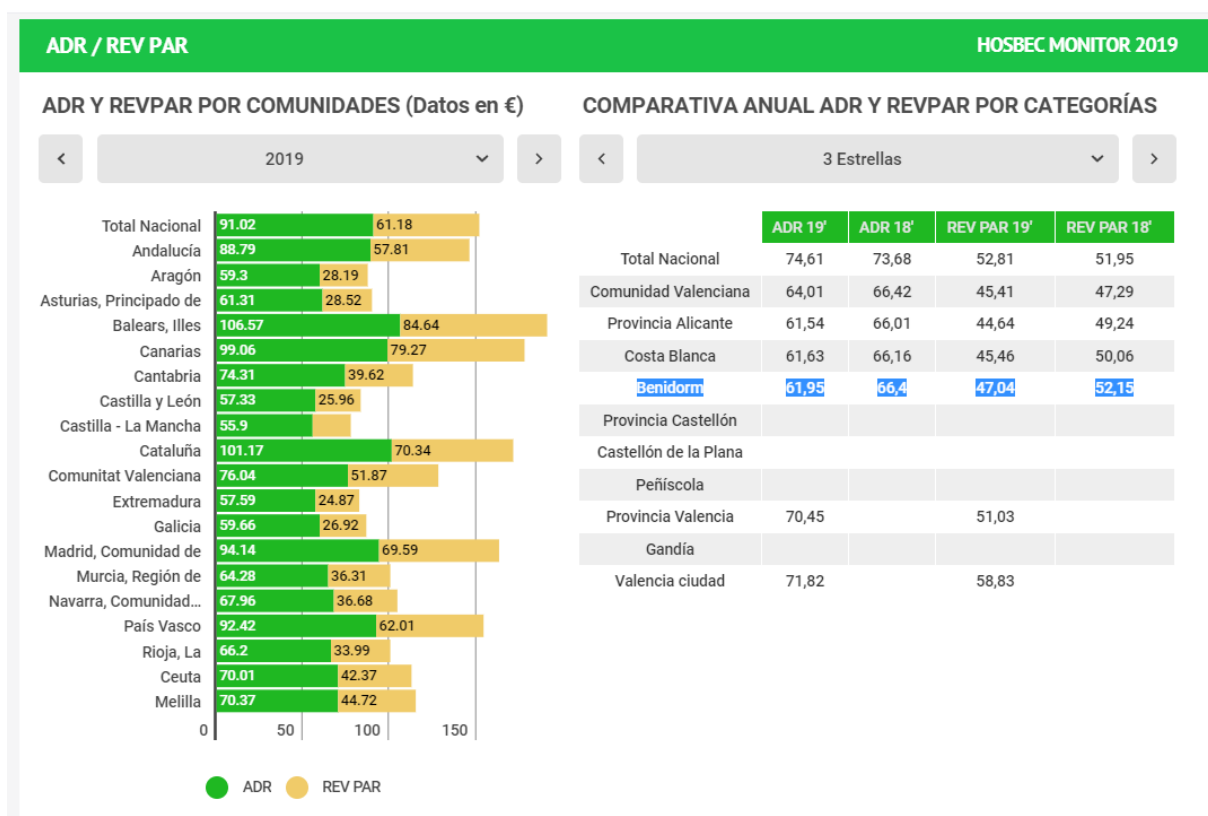
El RevPAR (Revenue per Available Room) o Ingresos por Habitación Disponible son los ingresos medios de un establecimiento por habitación disponible.

$$\text{RevPAR} = \text{Ingreso total por habitaciones} / \text{Total habitaciones disponibles}$$

El ingreso total por habitación incluye sólo el precio del alojamiento, sin desayuno, ni media pensión, ni pensión completa, de una habitación doble con baño excluyendo los impuestos. Es una medida, por tanto, basada en el ingreso percibido por el empresario por la prestación únicamente del servicio de alojamiento.

El RevPAR es la forma de medir la efectividad de una estrategia comercial y de precios y lo cerca o lejos que estamos de alcanzar la rentabilidad en un hotel, ya que permite saber cuántas habitaciones se han ocupado y cuánto dinero se ha ganado por cada una de ellas, en un mes. El RevPAR difiere del ADR en que el RevPAR se ve afectado por las habitaciones disponibles no ocupadas, mientras que el ADR muestra únicamente la tarifa media de habitaciones que realmente se han vendido. De esta forma se puede interpretar el ADR como el valor facturado por el establecimiento mientras que el RevPAR es la realmente cantidad ingresada. Ambas variables están vinculadas a través del grado de ocupación por habitaciones:

$$\text{RevPAR} = \text{ADR} * \text{Grado de ocupación}$$



De la tabla anterior cuya fuente proviene del INE y HOSBEC, obtenemos para un hotel de 3 estrellas, media años 2019-2018 y en Benidorm un RevPAR = 49,60 €/día

Ingresos anuales = $49,60 \times 365 \text{ días} \times 100 \text{ plazas alojamiento} = 1.810.217,50 \text{ €}$

- Años de explotación: 35
- Ingresos anuales explotación = 1.810.217,50 €
- Costes anuales explotación (50%)
- Renta anual bruta = 905.108,75 €

Valor activo hotelero; Retorno anual de la inversión 12% = 7.542.572,92 €

Considerando un coste de construcción de $1.109 \text{ €/m}^2 \times 5.151,80 = 5.713.346,20 \text{ €}$

Obtenemos un valor de: 1.829.226,70 €,

A lo que hay que restar el coste de los deberes y cargas pendientes derivadas de la actuación de dotación y cuantificadas en el apartado anterior en 1.490.386,89 €, actualizado mediante la prima de riesgo de un 12% y despreciando la tasa libre de riesgo, ya que la deuda pública a 2 y 6 años está en tipos negativos:

$$1.829.226,70 \text{ €} - 1.502.490,99 \times (1+0,12) = \mathbf{146.436,79 \text{ €}}$$

En virtud de lo cual queda justificado que la actuación es viable económicamente.

A mayor abundamiento, este cálculo de viabilidad económica está pendiente de ser actualizado con los resultados del proyecto de investigación a cargo de la actuación, ya que no se ha tenido en cuenta el ahorro del balance energético que se pretende, pues permitirá conocer las mejoras que para la actividad hotelera puede repercutirle realizar una inversión de sus instalaciones en el marco del nuevo modelo energético, pudiendo hacer una comparación de la cuenta de resultados y ratios financieras, antes y después de las mejoras energéticas introducidas.

2.10.- Informe de Género.

El género, en el ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más confortable el trabajo reproductivo, las labores de cuidado y, sobre todo, la vida cotidiana, y, por supuesto, pretende crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro. El urbanismo con perspectiva de género no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, es un urbanismo que propone un diseño y una ordenación que pone a las personas en el centro, considerando que los roles que se le han asignado a la mujer actualmente también están desempeñados por los hombres. Esta forma de urbanismo tiene en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde la infancia a la vejez, y no piensa exclusivamente en la parte social que se encuentra en la etapa del trabajo productivo, como ocurre todavía hoy en la mayoría de los casos.

Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

La propia naturaleza de la actuación, mediante la que se propone implantar un equipamiento terciario y obtener dotaciones públicas dentro de la ciudad construida, garantiza una mejora del bienestar de la población, especialmente la de uno de los grupos de población más vulnerables, el de las personas mayores, por lo que queda justificado el efecto favorable de la actuación por razón de hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas y conseguir ciudades socialmente integradas.

La planificación urbana de este barrio en relación con la ciudad, permitirá facilitar las tareas productivas y las actividades económicas, conjuntamente con las tareas reproductivas y de cuidados de la sociedad, tanto por proximidad de la localización entre la vivienda, el empleo y las actividades cotidianas urbanas, como por la diversidad de usos, reduciendo al máximo el consumo de los recursos de tiempo y dinero, al tiempo que permite conciliar con las tareas reproductivas y del cuidado.

El modelo de ciudad que promulga el PRI consigue los siguientes objetivos prioritarios:

- **Mejora la calidad de vida de las personas** que tienen responsabilidades de cuidado y reproductoras.
- **Cohesiona funcionalmente la ciudad** mediante una distribución equilibrada de los servicios y equipamientos urbanos cotidianos y de los espacios de relación. Fomenta la mezcla de usos en un sistema de equipamientos de los barrios que cubre las necesidades del cuidado de menores y mayores dependientes de equipamientos asistenciales, escolares, sanitarios, educativos, deportivos y culturales a distancia de a pie (barrio de 15 minutos).
- **Es un modelo de ciudad compacta**, relativamente densa, de distancias cortas y proximidad, con buen sistema de transporte y espacios públicos seguros y de calidad, que responde mejor a las necesidades de cuidado.
- **Planifica los espacios públicos, equipamientos y viviendas** desde la perspectiva de género compatibilizando las tareas cotidianas del cuidado y el trabajo remunerado en tiempos mínimos, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, y con costes económicos asumibles.

Para promover el desarrollo sostenible al aumentar las dotaciones públicas, como criterio básico para mejorar las condiciones de vida y ambientales en el medio urbano, se ha de proceder a la cesión gratuita de suelo dotacional público. Este suelo dotacional, en orden a su posición relativa en el entorno urbano y territorial del que forma parte y siguiendo las directrices del Plan General, mejorará el bienestar de la población, además de la funcionalidad social, ambiental, urbana y paisajística de la ciudad.

2.11.- INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES. GESTION MEDIANTE ACTUACIÓN AISLADA EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS.

Se propone la ordenación de la edificabilidad en la parcela ZC-1, como se ha dicho anteriormente, de uso terciario y sin edificaciones existentes, por lo que la actuación no provoca ningún derecho ni bien afectado.

En su condición de manzana con urbanización preexistente, la actuación sobre el medio urbano se gestionará mediante **Programa de Actuación Aislada de la Actuación de Dotación de la parcela ZC-1**, ya que la parcela sobre la que actúa tiene condición de solar y es apta para edificar. En aplicación del artículo 124 y el 120 del TRLOTUP, el propietario adquiere la condición de agente urbanizador en régimen de excepción licitatoria, una vez aprobado el PAA y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico, para posteriormente y en desarrollo de este, formalizar las correspondientes actas de cesión de los suelos dotacionales públicos.

La iniciativa queda acreditada por la plena disponibilidad civil sobre los terrenos de la actuación, en su condición de propietario único de la parcela ZC-1 y para formalizar las correspondientes cesiones de suelos dotacionales:

1. **Registro de la Propiedad N°1 de Benidorm con número 51.518**, Tomo: 1.103, Libro: 711, Folio: 94, de naturaleza URBANA, con una superficie de 2.873,28 m², a la que le corresponde una edificabilidad terciaria de 3.470 m²t útil, y su titularidad corresponde en pleno dominio a VILLAVIÑAS S.L.U.

III. NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y ÁMBITO.

Art.1.- Naturaleza y Ámbito.

Las presentes ordenanzas reguladoras tienen por objeto establecer las determinaciones que detallan la ejecución del Plan de Reforma Interior de la parcela ZC-1 del sector Plan Parcial 2/1 "Poniente" del Plan General de Benidorm.

Art.2.- Terminología de conceptos.

Será de aplicación la terminología empleada en el P.G.M.O. con la finalidad de evitar incoherencias con este instrumento urbanístico jerárquicamente superior, salvo las específicamente previstas en este PRI, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Art.3. Régimen Urbanístico.

Este Plan de Reforma Interior se adapta a las determinaciones previstas en el capítulo 5º "Divisiones y régimen del suelo" de las Normas Urbanísticas del PGMO de Benidorm y del capítulo 1º "Normas Generales" del Título III-Ordenanzas de Uso y edificación de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, siempre que no sea contradictorio respecto a disposiciones de rango superior.

CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS EDIFICABLES DE PROPIEDAD PRIVADA

La manzana objeto del presente Plan de Reforma Interior, está situada en el Plan Parcial 2/1 "Poniente", está incluida en el CAPÍTULO 2º: NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS EDIFICABLES DE PROPIEDAD PRIVADA "de sus Normas Urbanísticas, en las que se contemplan el uso terciario comercial, oficina y alojamiento temporal como usos compatibles, de conformidad con lo establecido en el planeamiento superior, en concreto desde el artículo 110 al 113 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sus condiciones particulares se establecen en el artículo 13 de las normas del Plan Parcial, siendo modificadas por el siguiente tenor:

Artº. 13.- Condiciones específicas para la zona de uso terciario comercial ZC.

El uso característico es el uso terciario comercial, compatible con el terciario oficinas y el terciario de alojamiento temporal.

13.1. Definición de zona.

La zona ZC tiene una superficie de 2.873,28 m², y su delimitación y situación se representa en el plano O-2.

13.2. Parcela mínima edificable.

La parcela delimitada se considera indivisible.

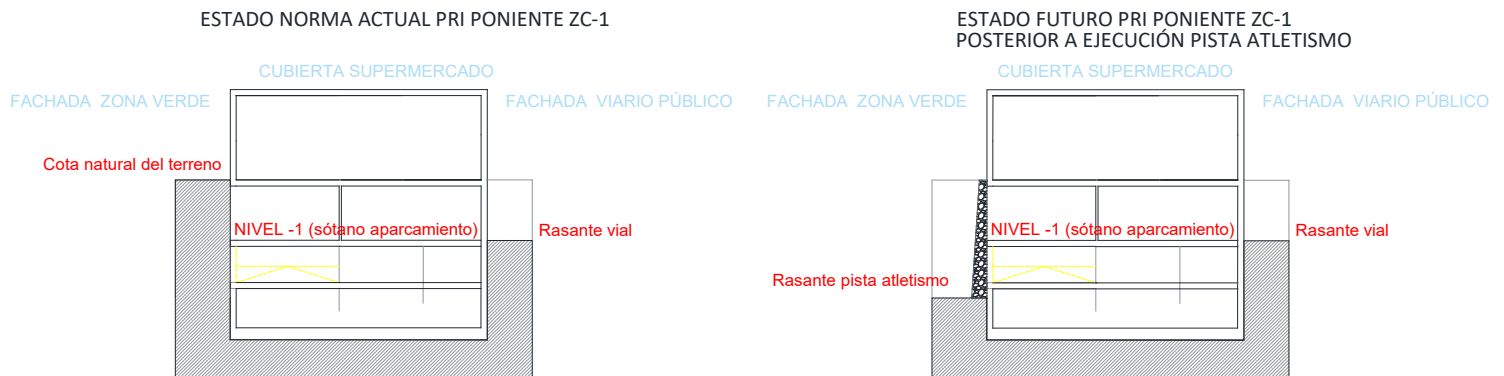
13.3. Ocupación máxima de suelo.

La ocupación máxima de suelo por la edificación será del 80%

13.4. Altura máxima de la edificación.

La altura máxima de la edificación es libre.

El nivel -1 tiene fachada a vía pública y testero a zona verde pública, es una planta sótano por ser predominantemente subterránea. A tales efectos, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.2 de las normas del plan parcial, por cuanto que la cota de Referencia es la cota natural del terreno, ya que la parcela ZV-JL2 tiene una profundidad superior a 30 m. Posterior a este Plan de Reforma Interior está previsto la ejecución de una pista de atletismo que ocupe parcialmente dicha zona verde, por lo que la futura rasante de la misma no afectará a la condición de sótano de esta planta. Para mayor claridad de interpretación se realiza la siguiente representación gráfica:



La longitud de la fachada a vía pública que sobresale de la rasante hasta 1 metro es de 60 metros, de los 133 metros de longitud total de fachada edificada. La longitud del testero, también de 133 metros, es totalmente subterránea.

13.5. Retranqueos y separación entre edificaciones.

La edificación guardará con respecto a cualquier lindero de la parcela un retranqueo mínimo de 2 metros.

Conforme al artículo 89 de las normas urbanísticas del Plan General, las construcciones subterráneas podrán ocupar la totalidad de la parcela.

La separación mínima entre edificios dentro de la misma parcela será de 10 metros.

13.6. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima asignada a esta parcela es de 6.940 m²t útiles.

La medición y cómputo de superficies útiles se llevará a cabo conforme a lo dispuesto a este aspecto por el Plan General.

Benidorm, octubre de 2022

El Ingeniero de Caminos



Cristóbal Ruiz Martínez

Colegiado nº 26.620

IV. PLANOS

A) INFORMACIÓN

I.01. Situación y Emplazamiento.

I.02. Planeamiento.

B) ORDENACIÓN

O.01.Delimitación del Ámbito de actuación.

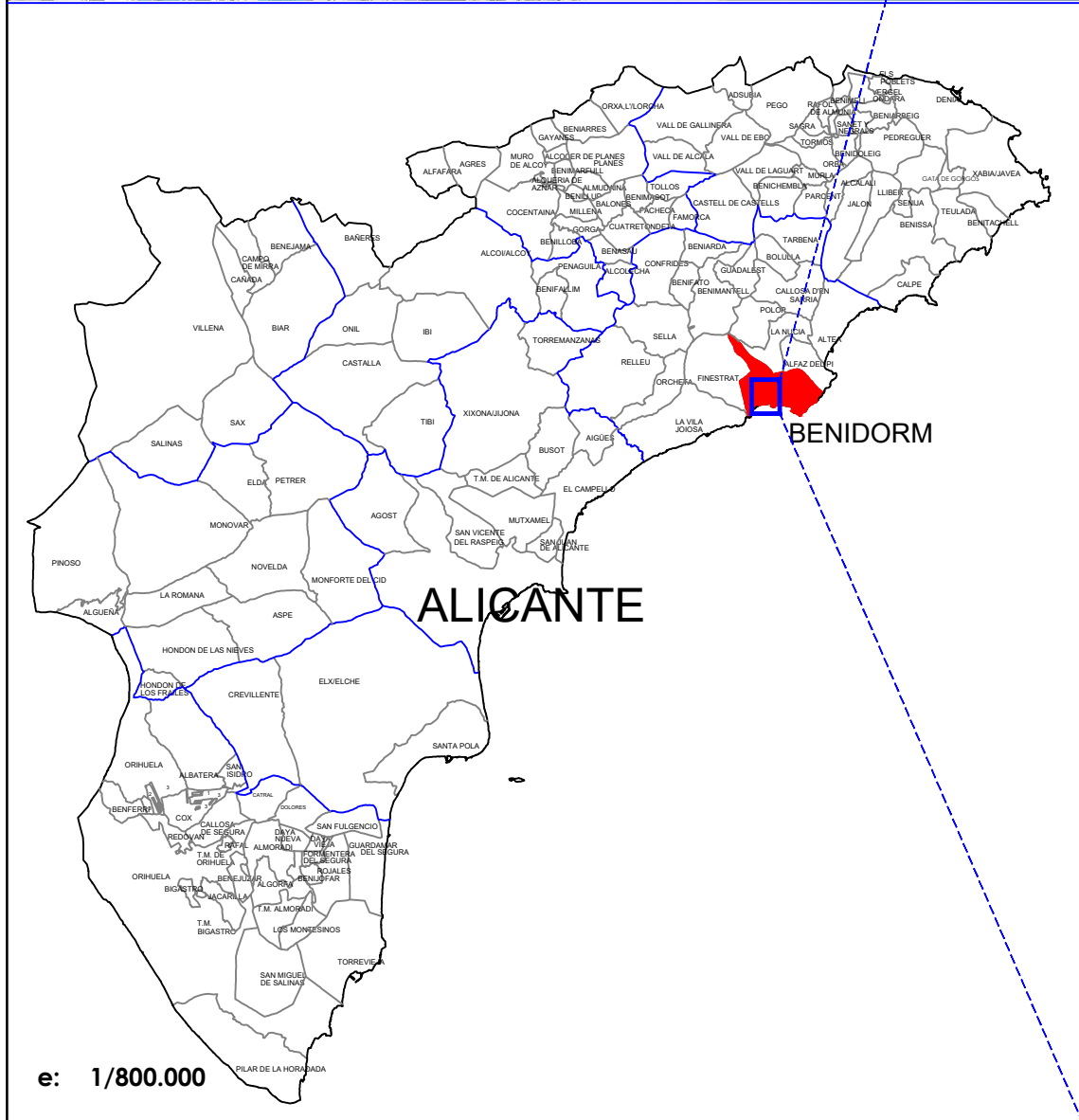
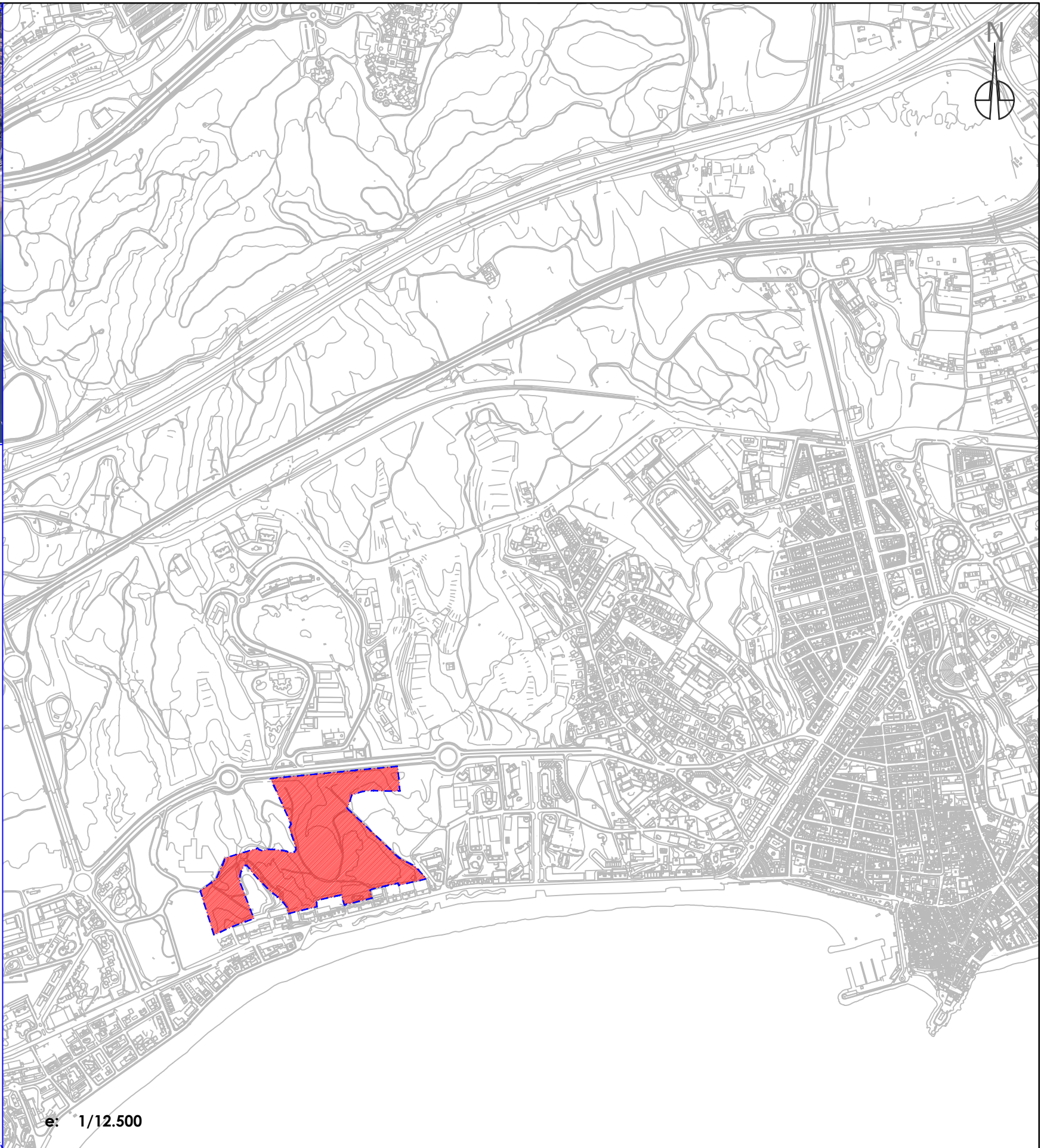
O.02.Ordenación pormenorizada vigente

O.03 Ordenación pormenorizada nueva.

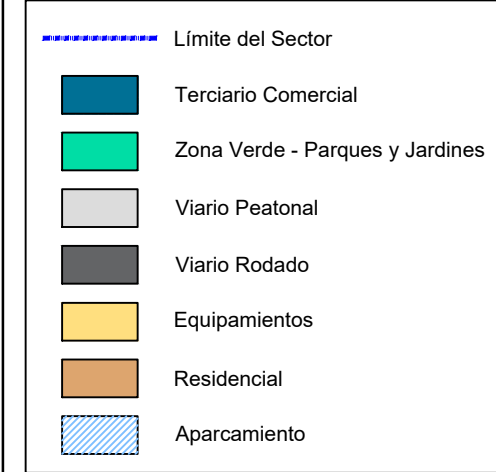
O.04 Ámbito cesión dotacional 1

V.ANEJOS

1.Estudio de integración paisajística

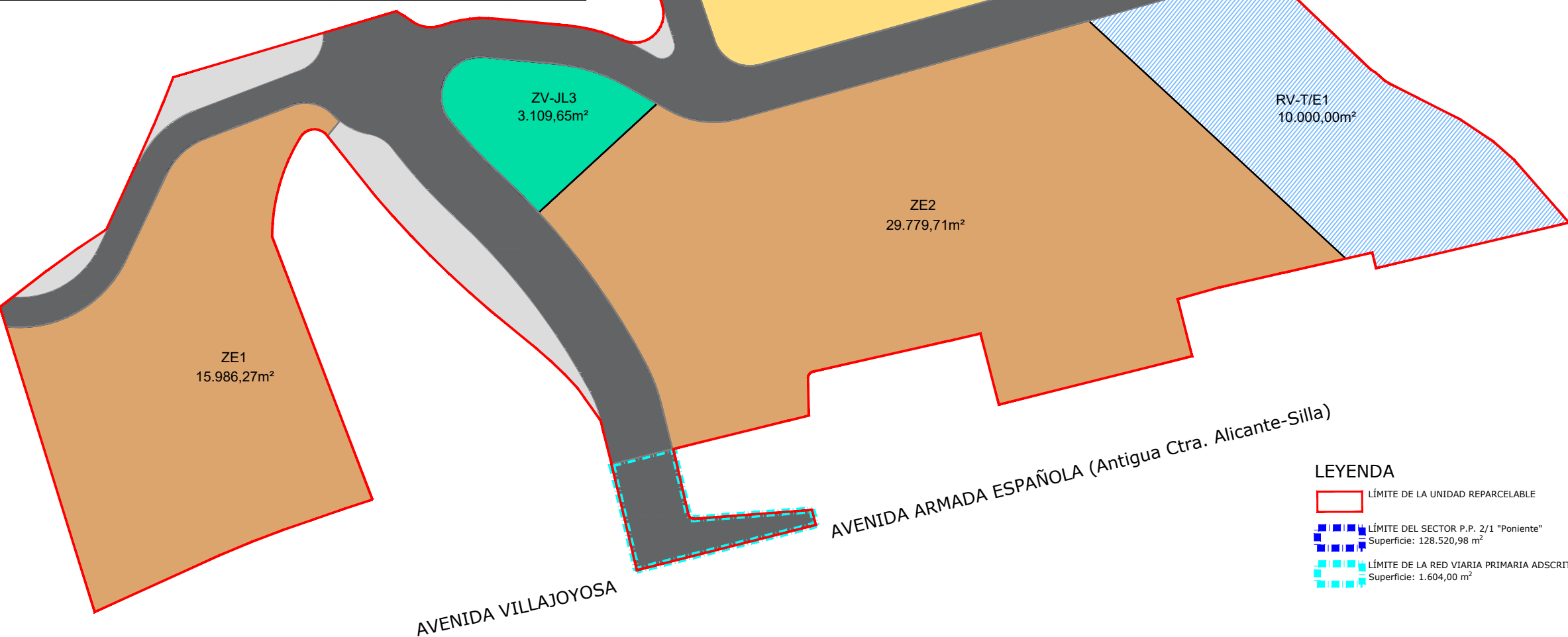


ZONIFICACIÓN

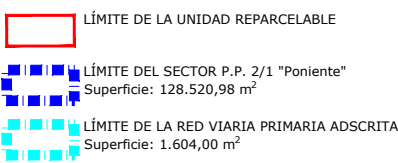


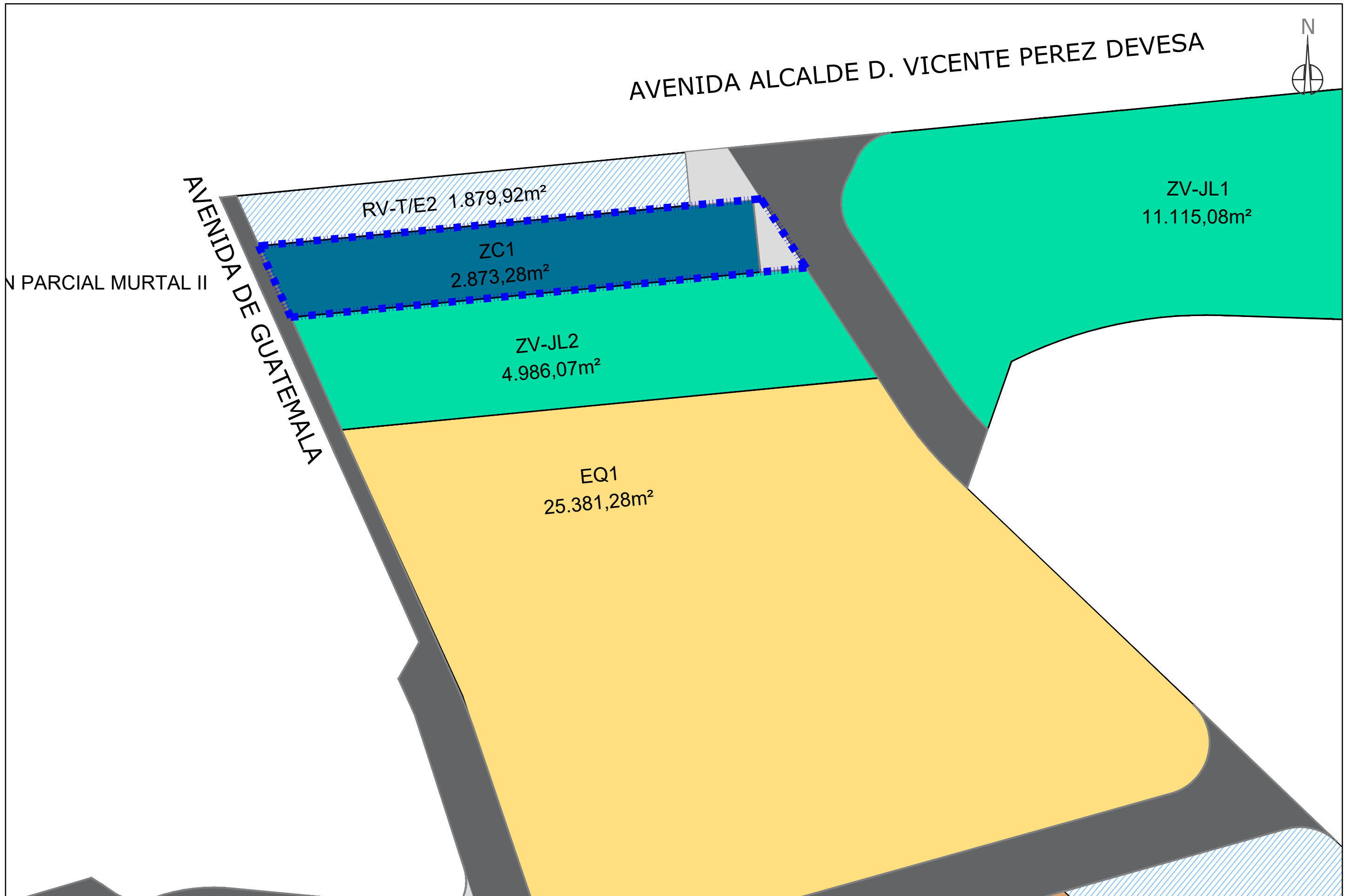
CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

PROPIEDAD	ZONA	CLAVE PARCELA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE (m2)	NETA (m2ut/m2)	EDIFICABILIDAD		TOTAL (m2ut)	NUM. MAX. VIVIENDAS	
						COMERCIAL (m2ut)	RESIDENCIAL (m2ut)			
PRIVADA	EDIFICABLE	ZE-1	Residencial	15.986,27	1,4406	---	23.029,35		---	
		ZE-2	Residencial	29.779,71	1,4406	---	42.900,65		---	
		ZC	Comercial	2.873,28	1,2077	3.470,00	---		---	
		TOTAL EDIFICABLE					3.470,00	65.930,00	69.400,00	---
		RESIDENCIAL - COMERCIAL								---
PUBLICA	ZONAS VERDES	ZV-JL1	Parques y jardines	11.115,08	---				---	
		ZV-JL2	Parques y jardines	4.986,07	---				---	
		ZV-JL3	Parques y jardines	3.109,65	---				---	
		TOTAL PARQUES Y JARDINES			19.210,80				---	
	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQ-1	Dotacional	25.381,28	1,0000			25.381,28	---	
		TOTAL USOS DOTACIONALES			25.381,28				25.381,28	---
	VIARIO Y APARCAMIENTO	VIARIO	Viario rodado y peatonal	23.963,52						---
		RV-T/E1	Aparcamiento	10.000,00	1,0000				10.000,00	---
		RV-T/E2	Aparcamiento	1.879,92						---
		TOTAL RV +AV								---
						3.470,00	65.930,00	L = 69.400,00 nl = 34.325,55	---	



LEYENDA





ZONIFICACIÓN

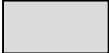
■■■■■■■■■■ ÁMBITO DE ACTUACIÓN



Terciario Comercial



Zona Verde - Parques y Jardines



Viario Peatonal



Viario Rodado



Equipamientos



Residencial



Aparcamiento

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

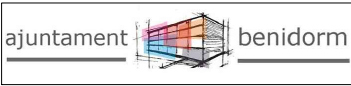
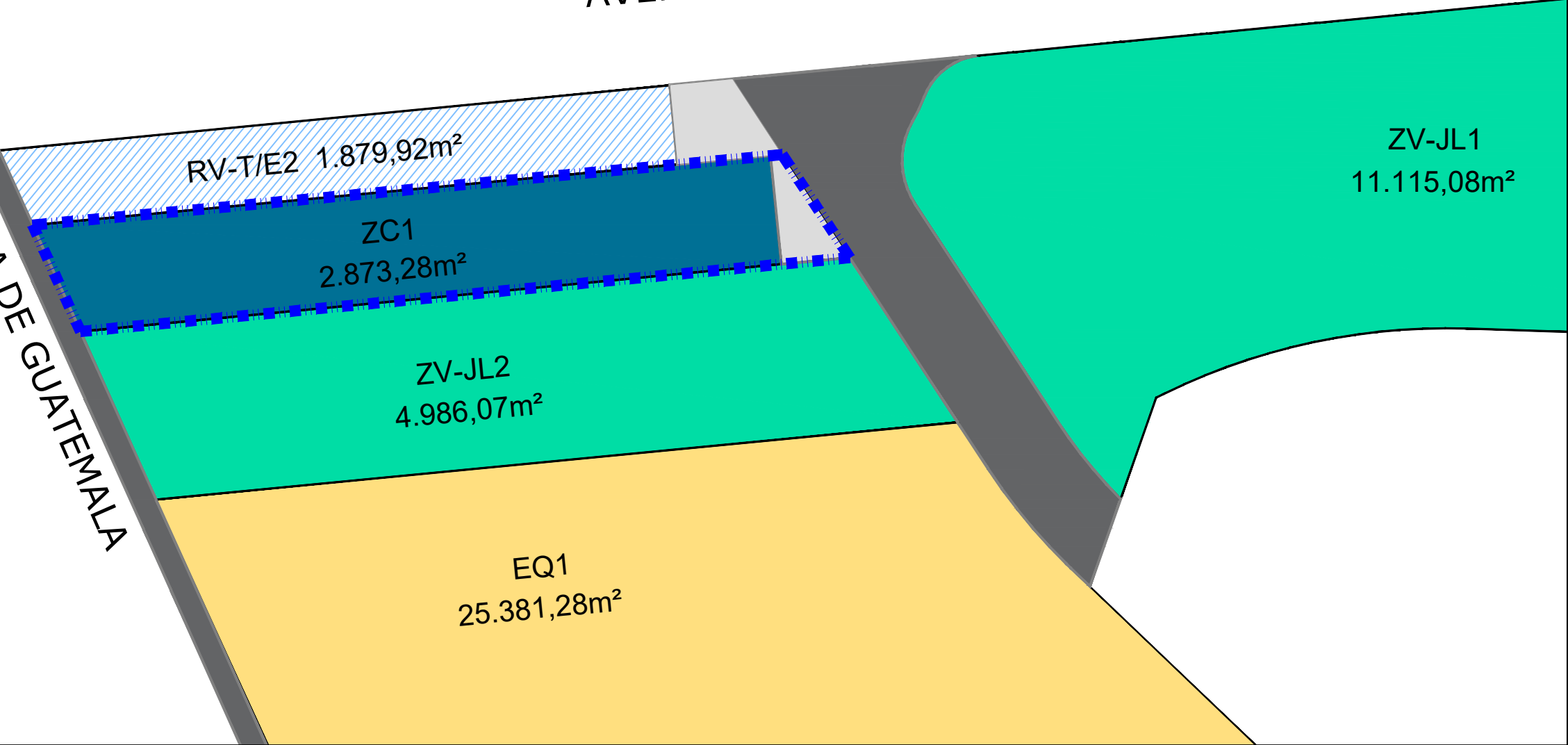
PROPIEDAD	ZONA	CLAVE PARCELA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE (m2)	NETA (m2ut/m2)	EDIFICABILIDAD		TOTAL (m2ut)
						COMERCIAL (m2ut)	RESIDENCIAL (m2ut)	
PRIVADA	EDIFICABLE	ZE-1	Residencial	15.986,27	1,4406	---	23.029,35	
		ZE-2	Residencial	29.779,71	1,4406	---	42.900,65	
		ZC	Comercial	2.873,28	1,2077	3.470,00	---	
		TOTAL EDIFICABLE RESIDENCIAL - COMERCIAL				3.470,00	65.930,00	
PUBLICA	ZONAS VERDES	ZV-JL1	Parques y jardines	11.115,08	---			---
		ZV-JL2	Parques y jardines	4.986,07	---			---
		ZV-JL3	Parques y jardines	3.109,65	---			---
		TOTAL PARQUES Y JARDINES		19.210,80	---			---
	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQ-1	Dotacional	25.381,28	1,0000			25.381,28
		TOTAL USOS DOTACIONALES		25.381,28	---			25.381,28
	VIARIO Y APARCAMIENTO	VIARIO	Viario rodado y peatonal	23.963,52	---			---
		RV-T/E1	Aparcamiento	10.000,00	1,0000			10.000,00
		RV-T/E2	Aparcamiento	1.879,92	---			---
TOTAL RV +AV			---			---		
					3.470,00	65.930,00	L = 69.400,00 nl = 34.325,55	



AVENIDA ALCALDE D. VICENTE PEREZ DEVESA

PLAN PARCIAL MURTAL II

AVENIDA DE GUATEMALA



EQUIPO REDACTOR:
Cristóbal Ruiz Martínez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

FECHA:
Mayo 2022
ESCALA A-3:
1/1.000

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARCELA ZC-1,
PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE", BENIDORM.

PLANO:

ORDENACION PORMENORIZADA
VIGENTE

0.02

ZONIFICACIÓN

■■■■■■■■■■ ÁMBITO DE ACTUACIÓN

- Terciario Comercial
- Zona Verde - Parques y Jardines
- Viario Peatonal
- Viario Rodado
- Equipamientos
- Residencial
- Aparcamiento

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

PROPIEDAD	ZONA	CLAVE PARCELA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE (m2)	NETA (m2ut/m2)	EDIFICABILIDAD		TOTAL (m2ut)	
						COMERCIAL (m2ut)	RESIDENCIAL (m2ut)		
PRIVADA	EDIFICABLE	ZE-1	Residencial	15.986,27	1,4406	---	23.029,35		
		ZE-2	Residencial	29.779,71	1,4406	---	42.900,65		
		ZC	Comercial	2.873,28	1,2077	6.940,00	---		
		TOTAL EDIFICABLE				6.940,00	65.930,00		69.400,00
		RESIDENCIAL - COMERCIAL							
PUBLICA	ZONAS VERDES	ZV-JL1	Parques y jardines	11.115,08	---			---	
		ZV-JL2	Parques y jardines	4.986,07	---			---	
		ZV-JL3	Parques y jardines	3.109,65	---			---	
		TOTAL PARQUES Y JARDINES		19.210,80	---			---	
	EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	EQ-1	Dotacional	25.381,28	1,0000			25.381,28	
		TOTAL USOS DOTACIONALES		25.381,28	---			25.381,28	
	VIARIO Y APARCAMIENTO	VIARIO	Viario rodado y peatonal	23.963,52	---			---	
		RV-T/E1	Aparcamiento	10.000,00	1,0000			10.000,00	
		RV-T/E2	Aparcamiento	1.879,92	---			---	
		TOTAL RV +AV			---			---	
						6.940,00	65.930,00	L = 69.400,00 nl = 34.325,55	

