

Benidorm, a 9 de enero de 2023  
LA SECRETARIA P.D.



ajuntament  benidorm  
Concejalía de Urbanismo

MERCEDES  
YAÑEZ  
SANCHEZ - DNI  
27435579Y  
Firmado digitalmente  
por MERCEDES YAÑEZ  
SANCHEZ - DNI  
27435579Y

**CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 01 "INCENTIVACIÓN HOTELERA" Y EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 "MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES", DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL "DELOIX" SITO EN LA AVENIDA DOCTOR SEVERO OCHOA Nº 34 DE BENIDORM. (PL-15/2022).**

En la Casa Consistorial de Benidorm, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos mil veintitrés.

**REUNIDOS**

De una parte **D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE BENIDORM, asistido por D. Estaban Capdepón Fernández, Secretario General del Ayuntamiento de Benidorm.

Y de otra, **D<sup>a</sup> CONSUELO MOLL VIVES**, mayor de edad, provista de D.N.I. número \_\_\_\_\_, vecina de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación en calidad de Administradora Única de la mercantil "BENITELMO, S.L.", con C.I.F. nº \_\_\_\_\_.

**INTERVIENEN**

D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ, en su citada condición de Alcalde-Presidente del **AYUNTAMIENTO DE BENIDORM**, al que representa legalmente de acuerdo con el art. 21.2.b) la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, haciéndolo asistido por el Secretario General de la Corporación D. Esteba Capdepón Fernández, que lo hace a los efectos de dar fe del presente acto, de acuerdo con normativa reguladora de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

D<sup>a</sup>. CONSUELO MOLL VIVES, en nombre y representación de la entidad mercantil "**BENITELMO, S.L.**", con C.I.F. nº \_\_\_\_\_ mercantil titular del Hotel "DELOIX".



Todos los intervinientes se reconocen mutuamente capacidad y representación suficientes para suscribir el presente documento y obligarse a su contenido, y a tal efecto

## EXPONEN

I.- Que la mercantil BENITELMO S.L. actúa en este acto en su condición de promotor del Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la Modificación Puntual del Plan General N° 01 "Incentivación Hotelera", 2ª Actualización - Mayo 2016 (BOP N° 170 de 05-09-2017), y del Programa de Actuación Aislada (PAA) para el desarrollo de la Modificación Puntual N° 22 "Medianas Superficies Comerciales", 2ª Modificación artículo 112 de las NNUU - Febrero 2021 (BOP N° 184 de 27-09-2021), en la parcela situada en el ámbito de la manzana formada entre la Avenida Severo Ochoa, Calle Polonia, Calle Rumanía y Avenida Estocolmo del Suelo Urbano de Benidorm, donde se ubica el Hotel "DELOIX", expediente que se tramita en el Departamento de Planeamiento y Gestión con el número PL-15/2022.

II.- Por resolución, publicada en el DOGV número 9491 de 16.12.2022, y de conformidad con lo previsto en los artículos 53, 61 y concordantes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), se emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica Plan de Reforma Interior de mejora y ampliación del hotel "DELOIX" sito en Avenida Doctor Severo Ochoa nº 34 en Benidorm, para la renovación, mejora y elevación de categoría del hotel, en aplicación actualización la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL N°01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016), así como la MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 22 DEL PLAN GENERAL "MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES", por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP, correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente.



III.- Que de acuerdo con la regulación contenida en la Modificación Puntual del Plan General N°01 “Incentivación Hotelera”, la finalidad del PRI formulado por BENITELMO S.L. consiste la renovación, mejora y ampliación del Hotel “DELOIX”, al permitir con ello la elevación de la categoría del Hotel a 4 estrellas superior previo reequilibrio dotacional conforme establece el artículo 67.3 del TRLOTUP.

IV.- Que para cumplimiento del requisito del equilibrio dotacional regulado en la Modificación Puntual del Plan General N°01 “Incentivación Hotelera”, conforme a los artículos 36, 67.3 y Anexo IV del TRLOTUP, se establece en el PRI un cálculo de 2.582,05 m<sup>2</sup> de suelo dotacional de cesión compensatoria.

V.- Que para el cumplimiento del requisito del equilibrio dotacional regulado en la Modificación Puntual del Plan General N° 22 “Medianas Superficies Comerciales”, conforme a los artículos 36, 67.3 y Anexo IV de la TRLOTUP, se establece en el PRI un cálculo de 583,66 m<sup>2</sup> de suelo dotacional de cesión compensatoria.

VI.- Que respecto de la forma de hacer efectiva y dar cumplimiento a dicha cesión dotacional, - de conformidad con el apartado A.3.7., que regula el mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión, de la Modificación Puntual del Plan General N°01 “Incentivación Hotelera” (pág. 19) en el PRI; y con el apartado A.3.4, que establece la mecánica de la valoración del mayor valor del aprovechamiento terciario-comercial y tabla de fondo, de la Modificación Puntual N° 22 “Medianas Superficies Comerciales” en el PAA- , se establece la forma mediante compensación económica en los términos desarrollados en los apartados correspondientes de las referidas modificaciones puntuales, y conforme al informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal “Laboratorio de Arquitectura y Territorio, S.L.P.” presentado en fecha 13 de diciembre de 2022/REGING-18514, obrante en el expediente, del que se desprenden los siguientes valores sustitutivos de la cesión en el PRI:

1. La sustitución económica, según la Modificación Puntual N°01, de los 2.582,05 m<sup>2</sup> de superficie dotacional, mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento de Benidorm



del valor económico de ese suelo dotacional, que se cuantifica en el mismo PRI y asciende a la cantidad de 176.336,14-€ (1.1).

2. La sustitución económica según la Modificación Puntual Nº 22 de los 583,66 m<sup>2</sup> de superficie dotacional, se realizará mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento de Benidorm del valor económico de ese suelo dotacional, que se cuantifica en el mismo PAA y asciende a la cantidad de 27.029,27-€ (1.2).

VII.- La valoración de la cuantificación económica conjunta de la sustitución del deber de cesión de suelo dotacional (1.1 + 1.2) asciende a un total de 203.365,41 € (1).

Esta valoración resulta del informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal de 13 de diciembre de 2022/REGING-18514, y del informe de conformidad emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 16 de diciembre de 2022\_, apartado "CUARTO", que se adjunta como documento nº 1.

VIII.- Que la cesión complementaria de la Modificación Puntual Nº01, en aplicación del artículo 82 del TRLOTUP, en su apartado b), que prevé la excepción a la regla que establece que el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo en los planes de reforma interior, en aquellos ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en cuyo caso corresponderá a la administración, con carácter general, el 10% del incremento del aprovechamiento tipo, lo que se traduce en la necesaria incorporación en el PRI de esta cesión complementaria.

El cálculo de la sustitución económica de la cesión del 10 % de techo lucrativo, de conformidad con el apartado A.3.7. de la Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016, y del informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal, de 13-12-2022/REGING-18514 (página 10), determina una cantidad correspondiente al valor de la sustitución de la cesión del techo lucrativo por importe de:

V (10%) (€) = 115.737,52 € (2.1).



IX.- Que la cesión complementaria de la Modificación Puntual N° 22 “Medianas Superficies Comerciales”, en aplicación del artículo 82 del TRLOTUP, en su apartado b), corresponde a la Administración, excepcionalmente, el 20% del incremento del aprovechamiento de la parcela, en actuaciones de rentabilidad sensiblemente superior resultante de la memoria de viabilidad económica, incremento que se traduce en la necesaria incorporación en el PAA de esta cesión complementaria. El cálculo de la sustitución económica de la cesión del 20 % de techo lucrativo, conforme al informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal, de 13-12-2022/REGING-18514 (página 19), determina una cantidad de V (20%) (€) = 52.323,98 € (2.2).

X.- La valoración de la cuantificación económica conjunta de la sustitución del deber de cesión del incremento de aprovechamiento ex artículo 82.1.b) TRLOTUP (2.1+2.2) asciende a un total de 168.061,50 € (2). Esta valoración resulta del referido informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal de fecha 13-12-22/REGING-18515.

XI.- Que la carga económica total a contemplar en el Convenio Urbanístico del Plan de Reforma Interior y del Programa de Actuación Aislada (1 + 2) asciende a la cantidad total de **371.426,91 € (TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO)**.

XII.- Que las cargas económicas estimadas por la Proposición Jurídico Económica del Programa de Actuación Aislada que debe asumir íntegramente el Urbanizador, son las siguientes:

- PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN 0,00 €
- PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN 0,00 €
- GASTOS DE REDACCIÓN DE PROYECTOS 45.000,00 €
- GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR 26.500,00 €
- COMPENSACIONES ECONÓMICAS AL AYUNTAMIENTO 371.426,91 €



- BENEFICIO DEL URBANIZADOR 0,00 €
- TOTAL CARGAS DEL PROGRAMA 442.926,91 €

**XIII.-** Que de acuerdo con lo expuesto, la finalidad del presente documento es articular la gestión del Plan de Reforma Interior y del Programa de Actuación Aislada. En particular, el Urbanizador deberá compensar a la Administración, con destino a Patrimonio Municipal de suelo, por la cantidad total de 371.426,91 € (suma de 1+2), en cumplimiento de:

- La sustitución económica de 2.582,05 m<sup>2</sup> de suelo dotacional en el caso de la aplicación de la incentivación hotelera (PRI M.P. N°01), y de 583,66 m<sup>2</sup> de superficie dotacional en el caso de la aplicación de las medianas superficies comerciales (PAA M.P. N° 22), mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento de Benidorm, por el importe citado, con carácter finalista para la obtención de la citada superficie dotacional.
- La sustitución económica de la cesión complementaria del incremento del aprovechamiento de la parcela, en un porcentaje del 10 % en el caso de la aplicación de la incentivación hotelera (PRI MP N° 1) y del 20 % en el caso de la aplicación de las medianas superficies comerciales (PAA MP N° 22).

**XIV.-** Que de conformidad con la regulación de los patrimonios públicos de suelo contenida en los artículos 104 y siguientes del TRLOTUP, que regulan el Patrimonio Público del Suelo, el citado importe económico puede hacerse efectivo tanto en metálico como en especie, con carácter finalista.

**XV.-** Que de acuerdo con lo indicado en la Proposición Jurídico Económica, se establece un *plazo de vigencia del Programa de Actuación Aislada de un año (art. 174.3 TRLOTUP)*.

**XVI.-** La resolución de la Alcaldía del Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del Hotel DELOIX, que acompaña al Programa de Actuación Aislada, publicada en el DOGV n° 9491 de 16.12.2022, somete a los siguientes condicionantes su informe favorable:



- 1. Durante la tramitación urbanística del PRI deberá incorporarse al documento definitivo del PRI un Estudio de Integración Paisajística que justificará la no afección al paisaje urbano de Benidorm y su total integración, y en su caso, se definan las medidas preventivas y/o correctoras necesarias para ello, dada la particularidad de su "skyline", y que, con esta actuación, introduciendo nuevos materiales en la rehabilitación que contribuirá a su mejora.*
- 2. Se deberán incorporar en la tramitación Urbanística las actuaciones en la red de pluviales a acometer contenidas en el informe de la Ingeniería Municipal de 29 de septiembre de 2021 debiendo ser incorporadas al borrador de convenio urbanístico y Normas urbanísticas, estableciendo en el Convenio Urbanístico una cláusula que recoja esta obligación a cargo de la parcela hotelera.*
- 3. Respecto al Artículo 40.5 de la LOTUP, el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, aunque no sería estrictamente necesarios ya que están profusamente recogidos en la mecánica establecida en la propia Modificación Puntual del Plan General N° 01, como queda allí reflejado no suponen ninguna carga económica para las arcas públicas, en la actualización de la misma (MAYO 2.016) se ha incorporado dicho informe y aplicado sus indicaciones. Es por ello que la documentación del borrador del PRI deberá adaptarse a este documento. Por ello se emitirá informe de la Asistencia Técnica Municipal en la fase urbanística de exposición pública e informes del PRI.*

Y de conformidad con todo lo expuesto, se acuerdan las siguientes,

## CLÁUSULAS

**PRIMERA. Gestión por las personas propietarias.** El Ayuntamiento de Benidorm acuerda la ejecución del PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA para la aplicación de la Modificación Puntual N° 22 "Medianas Superficies Comerciales", 2ª Modificación Artículo 112 de las NNUU -



Febrero 2021 (BOP N° 184 de 27-09-2021) del PRI, en régimen de gestión por las personas propietarias, ya que la parcela sobre la que actúa tiene condición de solar, es apta para edificar y la iniciativa queda acreditada por la plena disponibilidad civil de BENITELMO, S.L. sobre los terrenos de la actuación, en su condición de propietario único de la parcela configurada en Informe del Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de 29 de noviembre de 2022 que se adjunta como documento nº 2, de conformidad con la legislación urbanística y las cláusulas de este Convenio.

**SEGUNDA. Designación del Urbanizador.** BENITELMO, S.L. adquiere la condición de agente urbanizador en régimen de excepción licitatoria en la modalidad de gestión urbanística por las personas propietarias, tras la correspondiente tramitación urbanística, al cumplirse los requisitos para la asignación previstos en el artículo 120 del TRLOTUP.

**TERCERA:** La presente cláusula refiere al cumplimiento de la cesión mediante sustitución económica en los términos calculados en el Plan de Reforma Interior y en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Aislada.

De los informes emitidos por la Asistencia Técnica Municipal "Laboratorio de Arquitectura y Territorio, S.L.P." presentado en fecha 13 de diciembre de 2022/REGING-18514, y por el Arquitecto Municipal de fecha 16 de diciembre de 2022, se extrae que a efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de BENITELMO, S.L. al Ayuntamiento de Benidorm, del importe total de **TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (371.426,91 €)**, se estipula lo siguiente:

**3.1.-** Se entiende que el rendimiento por el incremento de la edificabilidad que resulta por la aplicación de las Modificaciones Puntuales N° 1 y N° 22 del Plan General de 1990, se producirá realmente de modo efectivo en el futuro, cuando en el Ayuntamiento de Benidorm apruebe las propuestas de Plan de Reforma Interior y de Programa de Actuación Aislada, y otorgue la autorización urbanística y de actividad del Hotel "DELOIX" en los términos indicados en el TRLOTUP, con los parámetros establecidos.





Por este motivo, para que el pago de la obligación y la obtención del rendimiento se produzcan con la menor distancia temporal posible y, a con el fin de facilitar la gestión y la ejecución de los parámetros del Plan y del Programa, se establece un sistema de pago atemperado que permita modular el cumplimiento de la obligación de pago en varios plazos. De este modo se establecen los siguientes plazos y cuantías:

- A la fecha de la firma de este Convenio la mercantil BENITELMO S.L. abona al Ayuntamiento de Benidorm un importe del 50 % del total (quedará pendiente un 50 %).
- A la fecha de notificación de la concesión formal de la autorización urbanística para el proyecto de obras presentado a tal fin, la mercantil BENITELMO, S.L. deberá abonar al Ayuntamiento de Benidorm un importe del 20 % del total (quedará pendiente un 30 %).
- Al transcurso de un año desde la fecha de notificación de la concesión de la citada licencia de obras, la mercantil BENITELMO, S.L. deberá abonar al Ayuntamiento al Ayuntamiento un importe del 15 % del total (quedará pendiente un 15%).
- Al transcurso de dos años desde la fecha de notificación de la concesión de la citada licencia de obras, la mercantil BENITELMO, S.L. deberá abonar al Ayuntamiento de Benidorm un importe restante del 15% del total.

**3.2.-** En cada uno de los plazos para cada uno de los pagos, el Ayuntamiento de Benidorm practicará a BENITELMO, S.L. la oportuna liquidación, a partir de cuya notificación el plazo de pago será de un mes, y cuyo impago habilitará al Ayuntamiento de Benidorm a llevar a cabo los trámites del procedimiento de recaudación ejecutiva, y además le habilitará para lo dispuesto en la cláusula siguiente.

**3.3.-** Garantías de pago:

**3.3.1.-** Como garantía de pago de cada uno de los plazos establecidos en la cláusula 1.1 anterior, se establece que el impago habilitará, adicionalmente, al Ayuntamiento de



Benidorm para suspender los efectos y la ejecutividad de la autorización urbanística y de actividad hasta que quede verificado el pago efectivo en cada caso.

**3.3.2.-** Como garantía del cumplimiento de la obligación general de pago (cesión mediante sustitución económica) que se concreta en este Convenio, se establece lo siguiente: Si la apertura del establecimiento hotelero, con la acreditación de la obtención de la categoría del establecimiento propuesta en el PRI por la Administración turística competente, se pretendiera, para antes de que haya quedado cumplido el pago total del importe de la cesión mediante sustitución económica, la mercantil BENITELMO, S.L. deberá pagar el total pendiente antes de obtener dicha autorización, o bien presentar ante el Ayuntamiento de Benidorm garantía real o financiera bastante que asegure el pago de la cantidad o cantidades pendientes en el momento que se haya establecido para tal pago según la cláusula 1.1.

**CUARTA:** El Ayuntamiento de Benidorm se compromete a tramitar y aprobar el Plan y el Programa y vincular los importes económicos correspondientes a la cesión por sustitución económica establecidos en este Convenio, al cumplimiento de las determinaciones dotacionales del Plan de Reforma Interior y el Programa de Actuación Aislada. Por medio del instrumento de planeamiento urbanístico que proceda, en su caso, en su día, y con la oportuna justificación técnica, el Ayuntamiento de Benidorm podrá reubicar o readscribir el suelo dotacional a obtener para cumplimiento del repetido PRI y PAA, de acuerdo con los requisitos establecidos en las Modificaciones Puntuales del Plan General Nº 1 y Nº 22.

**QUINTA:** La presente cláusula refiere al cumplimiento de la consideración contenida en el apartado "Segundo.2" del Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del Hotel "DELOIX", publicada en el D.O.G.V. Nº 9491 DE 16.12.2022. que establece:

*"2. Se deberán incorporar en la tramitación Urbanística las actuaciones en la red de pluviales a acometer contenidas en el informe de la Ingeniería Municipal de 29 de septiembre de 2021, debiendo ser incorporadas al borrador de convenio urbanístico y*



*Normas urbanísticas, estableciendo en el Convenio Urbanístico una cláusula que recoja esta obligación a cargo de la parcela hotelera.”*

A tal fin BENITELMO, S.L. se obliga a la ejecución a costa de la parcela hotelera de las mejoras en la red de pluviales en el área en la que se localiza el Hotel “DELOIX”, con el fin de minorar la incidencia del riesgo de inundación en la zona, de conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 29 de septiembre de 2021, obrante en el expediente PL-5/2021, y que se adjunta a este convenio como documento nº 3.

**SEXTA:** En virtud de los principios de transparencia y publicidad, y de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por remisión del artículo 181 TRLOTUP, el convenio será sometido al trámite de información pública en el DOGV, por plazo de cuarenta y cinco días junto con el expediente del Plan de Reforma Interior (PRI) y Programa de Actuación Aislada, para la aplicación de la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016*, y *Modificación Puntual N° 22 “Medianas Superficies Comerciales”, 2ª Modificación artículo 112 de las NNUU - Febrero 2021*, en el Hotel “DELOIX” sito en la Avenida Severo Ochoa nº.34, quedando sometido a la condición de que se apruebe definitivamente el mismo

**SÉPTIMA:** Una vez aprobado el Convenio Urbanístico tramitado junto con el instrumento de planeamiento que le da cobertura, a efectos de su perfección y obligación para las partes, deberá ser formalizado en documento administrativo en el plazo de tres meses siguientes a su aprobación, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

Transcurrido ese plazo sin haberse formalizado el Convenio, será necesario que se instruya el correspondiente procedimiento para dejar sin efecto el acuerdo de voluntades, así como la indemnización de daños y perjuicios que se hubieren podido ocasionar.



**OCTAVA:** A los efectos previstos en el artículo 44 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a la inscripción de la finca afectada, se adjunta a este Convenio representación gráfica mediante sistema de coordenadas.

Y para que conste y en prueba de conformidad, firman los intervinientes el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, de todo lo cual el Secretario General da fe.

**EL ALCALDE**

**SECRETARIO GENERAL**

**Antonio Pérez Pérez**

**Esteban Capdepón Fernández**

**“BENITELMO, S.L”**

**Consuelo Moll Vives**

**PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) PARA LA APLICACIÓN DE LA 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº01 (INCENTIVACIÓN USO HOTELERO (MAYO 2016) DEL PGMO 1990, Y EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 "MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES", DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL "DELOIX" SITO EN LA AVENIDA DOCTOR SEVERO OCHOA Nº 34 DE BENIDORM (EXP PL 15/2022 EXPOSICION PUBLICA).**

## INFORME TÉCNICO

**PRIMERO.** Se presentó el 17 de Noviembre de 2022 (2022/REGING-17446/17495) y con posterioridad el 14 de Diciembre de 2022 (2022/REGING 18578), solicitud de inicio de la tramitación urbanística del PRI del HOTEL "DELOIX", con la cobertura de la 2ª Actualización Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (MAY 2016), y un Programa de Actuación Aislada (PAA) para la aplicación de la Mod. Nº22 "MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES". Consta del PRI, más Estudio de Integración Paisajística, así como los documentos del PAA, alternativa Técnica y Proposición jurídico económica, y comun a ambos, borrador del documento de Convenio Urbanístico.

**SEGUNDO.** La iniciativa corresponde a la mercantil BENITELMO S.L., renovación y mejora y elevación de categoría del "Hotel Deloix" sito en la Av/Doctor Severo Ochoa Nº34 de Benidorm. Dicha mercantil ha solicitado la tramitación del presente expediente, en aplicación actualización la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016)), para proceder a la elevación de la categoría de la instalación a 4 estrellas superior, ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 12,50 metros útiles por habitación, manteniendo el número de las 194 habitaciones del hotel actual y un incremento aproximado de aprovechamiento de 2.425 m<sup>2</sup>u en habitaciones, y aproximadamente 291 m<sup>2</sup>u de incremento en vestíbulos (1.5 m<sup>2</sup>u por habitación). Este documento determinaba la necesidad de remitir el cumplimiento de los estándares legalmente aplicables a ulterior aprobación de un PRI o PRIs que deben aprobarse con carácter previo al otorgamiento de la preceptiva licencia municipal, así como que los ámbitos territoriales en los que se deban materializar las mencionadas compensaciones dotacionales por el aumento de la edificabilidad atribuida deberían ser lo más próximos posibles a la parcela hotelera de que en cada caso se trate.

Así mismo, en aplicación de la Mod. Nº22, mediante un PAA se procede al cambio de uso de espacios bajo rasante en primer sótano, no computados en la construcción del edificio, destinados a un uso comercial (salones – comedores) tanto para clientes alojados, como no, en el hotel. En concreto una superficie de 845,65 m<sup>2</sup>c, a la que se aplica la mecánica de valoración del mejor uso, mediante los coeficientes de tabla de fondo.

**TERCERO.** La Ley 10/2015, de 20 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, cuyo Capítulo XXVI, artículo 115, establece que, desde su entrada en vigor (01-01-16), el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental. En desarrollo de esta competencia delegada, la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo, habiendo emitido Informe Ambiental favorable en sesión de 28 de Octubre de 2022, por el procedimiento simplificado, pendiente de publicación.

**CUARTO.** El PRI tiene como ámbito la propia parcela, a efectos del establecimiento de la

nueva edificabilidad destinada al incremento de tamaño de las habitaciones y espacios comunes, que requerirán el equilibrio dotacional siendo preciso el cálculo del ámbito N°5 (definido en la MOD N°01) para la comprobación del cálculo del estándar dotacional existente, que debe como mínimo mantenerse, a tal fin el artículo 67.3 del TRLOTUP establece que en las modificaciones de los planes, como norma general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito del análisis que se defina a este fin. Se solicita una ampliación de **2.425 m<sup>2</sup>tu**, en aumento del tamaño de las habitaciones, y manteniendo su número en **194**, y **291,00 m<sup>2</sup>tu** de incremento en vestíbulos (1.5 m<sup>2</sup>u por habitación). El equilibrio dotacional, al estar situado en el Polígono 5 (ISD = 0,858679) supone un incremento de **2.582,05 m<sup>2</sup>s de dotación**, monetarizados, cuyos cálculos se han informado por la Asistencia Técnica el 13/12/2022 (2022/REGING-18514), que resumido en los dos valores que deben quedar reflejados en el Convenio Urbanístico son los siguientes:

Valor suelo de cesión a monetarizar = **176.336,14 € (1)**:

Por otra parte en aplicación del Art.82.1.b 67.3 del TRLOTUP, que prevé la excepción a la regla que establece que el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo en los planes de reforma interior, en aquellos ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en cuyo caso corresponderá a la administración el 10% del incremento del aprovechamiento tipo, lo que se traduce en la necesaria incorporación en el PRI de esta cesión complementaria, como se especifica en la pág. 21 de la 2ª Actualización Modificación Puntual del Plan General N°01 "Incentivación Hotelera" (MAY 2016), vigente.

V (10%) = **115.737,52 € (2)**:

En aplicación de la Mod. 22 el valor a monetarizar por el cambio de uso de **845,65 m<sup>2</sup>c** asciende a = **27.029,27 € (3)**:

Por otra parte, en aplicación del Art.82.1.b 67.3 del TRLOTUP, que prevé la excepción a la regla que establece que el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo en los planes de reforma interior, en aquellos ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en cuyo caso corresponderá a la administración el 20% del incremento del aprovechamiento tipo, lo que se traduce en la necesaria incorporación en el PAA de esta cesión complementaria,

V (20%) = **52.323,98 € (4)**:

Por tanto, la carga económica total a contemplar en el Convenio Urbanístico del PRI + PAA (1+2+3+4) asciende a: **371.426,91 €**.

**QUINTO.** Respecto al Artículo 40.5 del TRLOTUP, el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, aunque no sería estrictamente necesarios ya que están profusamente recogidos en la mecánica establecida en la propia Modificación Puntual del Plan General N° 01 "Incentivación Hotelera" (MAYO), y como queda allí reflejado no suponen ninguna carga económica para las arcas públicas, se ha incorporado dicho informe y aplicado sus indicaciones. Es por ello que la documentación del PRI se adapta a este documento. Por esto en el informe de la Asistencia Técnica Municipal, se analiza el balance fiscal municipal de los últimos 30 años (1989-2020) concluyendo que es mínimo el incremento de viviendas y habitantes equivalentes (apenas un 0,578%), siendo sostenible en el tiempo la actuación, acumulado a los PRIs aprobados o en tramitación.

**SEXTO.** 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", integrando edificios de diferentes alturas.

A efectos ambientales la aplicación de la Mod N°22 se limita a identificar que parte se los espacios bajo rasante, destinados a salones, pasan de ser computados a no serlos, pero cambiando al uso lucrativo actual, mediante su gestión por el PAA. No obstante Asistencia Técnica Municipal Ambiental emitió informe el 22 de septiembre de 2022, en sentido favorable.

**SEPTIMO.** Se emitió informe del Área de Ingeniería de 09 de Septiembre de 2021 analizando es riesgo de inundabilidad a mayor escala que el PATRICOVA, y por tanto de mayor precisión, cuyo contenido sigue vigente, recogiendo medidas de mejoras de pluviales que se incorporaran al Convenio.

**OCTAVO.** Respecto al Ante-Proyecto de la edificación, que consiste en la legalización de lo construido con la elevación de la categoría de la instalación a 4 estrellas superior, del hotel actual, ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 12,50 metros útiles por habitación, manteniendo las 194 habitaciones actuales, así como mayores espacios destinados a salones que el 40% previsto en el Plan General. **Será vinculante, incorporándose al Convenio Urbanístico, el aprovechamiento determinado en la fase urbanística, que fijará el nuevo techo útil máximo del solar y el cambio de uso en sótano.**

1. Incremento de edificabilidad en habitaciones = 2.425 m2u
2. Incremento de edificabilidad en vestíbulos = 291,00 m2u
3. Edificabilidad (cambio uso) incrementada en el PAA (Mod.22) = 845,65 m2c

**NOVENO.** Respecto a los organismos supra sectoriales, en la EATE se justificó el cumplimiento de las condiciones ambientales y otros riesgos naturales en el ámbito o elementos naturales o patrimoniales, como se justificó en la fase ambiental, no siendo, por tanto, necesario más informes sectoriales ni de compañías suministradoras.

**DECIMO.** Para la obtención de la Licencia Ambiental del Hotel ampliado deberá justificarse la tramitación y obtención ante la Consellería de Turismo de la nueva categoría de 4 estrellas superior del establecimiento.

**UNDECIMO.** El expediente se tramita, como especifica el TRLOTUP, y determina el Título II, Capítulo III, Sección 3ª "Plan de ordenación pormenorizada" y en aplicación de los artículos 36.4, 40, 67 y anexo IV del TRLOTUP, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. Al tratarse de un planeamiento de desarrollo del Plan General (planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle), los particulares, están facultados para la promoción del expediente, no requiriendo programa, exponiéndose al público durante cuarenta y cinco días, tramitándose conforme al Art. 61.1.a, siendo competente, al tratarse de cambios en el diseño de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, el propio Ayuntamiento para su aprobación, como prescribe el Art.44.5 TRLOTUP.

En Benidorm a 16 de diciembre de 2022  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Firmado digitalmente por JOSE LUIS|CAMARASA|GARCIA  
Nombre de reconocimiento (DN): cn=JOSE LUIS|CAMARASA|GARCIA,  
serialNumber=21388812P, givenName=JOSE LUIS, sn=CAMARASA  
GARCIA, title=ARQUITECTO MUNICIPAL, ou=CERTIFICADO  
ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, o=AJUNTAMENT DE  
BENIDORM, c=ES

Fdo. Jose Luis Camarasa Garcia