

Benidorm, a 9 de enero de 2023

LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y



AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

PROMOTOR: BENITELMO, S.L.

noviembre 2022

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

A. ALTERNATIVA TÉCNICA	3
A.1. ANTECEDENTES	3
A.2. OBJETIVOS	4
A.3. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN EN SUELO URBANO	5
A.4. ESTABLECIMIENTO DE LA MECÁNICA DE LA VALORACIÓN DEL MAYOR VALOR DEL APROVECHAMIENTO TERCIARIO-COMERCIAL Y TABLA DE FONDO	6
A.5. LA GESTIÓN MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA	7
A.6. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON EL ENTORNO	11
A.7. PROMOTOR	11
A.8. PLAZOS Y GARANTÍAS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN	11
A.9. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO	12
A.10. OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS	12
A.11. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES CUYA DEMOLICIÓN, DESTRUCCIÓN O ERRADICACIÓN EXIJA LA URBANIZACIÓN	13
A.12. ESTIMACIÓN PRELIMINAR Y GENERAL DE AQUELLOS GASTOS DE URBANIZACIÓN VARIABLES CUYO IMPORTE, AÚN SIENDO REPERCUTIBLE A LOS PROPIETARIOS, NO SE PUEDA DETERMINAR POR LA CONCURRENCIA DE OFERTAS	13
A.13. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA	13
A.14. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO	14
A.14.1. Condicionantes de la Normativa y Legislación aplicable	14
A.14.2. Plan General de Benidorm	15
A.14.3. Edificabilidad máxima añadiendo la otorgada por plan de reforma interior de incentivación hotelera	18
A.15. MOTIVACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22	19
A.16. DELIMITACIÓN DEL ÁREA VIRTUAL O ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES	20
A.17. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES	21
A.18. CÁLCULO DEL ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL DE LA ZONA	22
A.19. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	25
A.20. CÁLCULO DEL INCREMENTO DOTACIONAL DE LA MP Nº 22	26
A.21. COMPROBACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL	27
A.22. IDENTIFICACIÓN Y MATERIALIZACIÓN DEL INCREMENTO DOTACIONAL	28
A.22.1. Ámbitos de materialización de las compensaciones dotacionales	28
A.22.2. Cesión de la franja de retranqueo	29
A.22.3. Sustitución en metálico del deber de cesión	29
A.23. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO	31
A.24. VALORACIONES ECONÓMICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22	36
A.24.1. Valor económico de la sustitución del deber de cesión de suelo dotacional	36
A.24.2. La cesión complementaria del excedente de aprovechamiento	40
A.24.3. Resumen de las valoraciones	41
A.25. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN	42
A.25.1. Situación	42
A.25.2. Emplazamiento	42
A.25.3. Ámbito del PAA. Replanteo	42
A.25.4. Ordenación estructural	42
A.25.5. Delimitación de la parcela y calificación del suelo	42
A.25.6. ISD Zona 5	42

AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

A.26. ANEXO. RESUMEN DE SUPERFICIES DEL HOTEL DELOIX	42
A.27. ANEXO. EDIFICABILIDAD MÁXIMA APLICANDO LAS MODIFICACIONES PUNTUALES N° 1 (PRI INCENTIVACIÓN HOTELERA) Y N° 22 (PAA MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES)	44

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

A.1. ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento de Benidorm, en sesión ordinaria celebrada en fecha 26 de julio de 2021, aprobó la modificación nº 22 del Plan General de 1990 (segunda modificación del artículo 112 de las normas urbanísticas), denominada “medianas superficies comerciales”. La aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 184, de 27 de septiembre de 2021.

Se redactó el documento por iniciativa del Excelentísimo Ayuntamiento de Benidorm, debido a la necesidad de actualización de varias determinaciones del Plan General de 1.990 en lo que atañe a la implantación, en una ciudad de servicios como es Benidorm de los usos terciarios-comerciales, que debido al tiempo de su vigencia han quedado o bien obsoletas o desfasadas, sino ambas cosas a la vez, tanto en los planos regulatorios de ámbito estatal, como la libre competencia en el marco de las Directivas Europeas, como autonómico respecto a la vigente Ley de Comercio, y lo que es más importante respecto a las demandas de la sociedad en la era de la información como es el comercio electrónico, que están modificando tanto los hábitos de consumo como los espacios físicos, tanto para la logística como para la experiencia comercial del cliente, determinando cambios en la movilidad urbana con amplia influencia en el tejido de nuestras ciudades.

El objetivo es la actualización del Plan General en un artículo 112 de sus Normas Urbanísticas en orden a perfeccionar la aplicación de algunas de sus determinaciones que, si bien no afectan al modelo de planeamiento ni a las grandes directrices de la ordenación del territorio, suponen una mejora en su desarrollo normativo, y en este caso perfeccionar la implantación de los usos comerciales en el formato de las medianas superficies, y especialmente en los denominados “ejes comerciales”.

Por tanto, esta modificación pretende introducir los cambios en la ordenación pormenorizada necesarios para la correcta implantación del uso terciario-comercial de forma más coherente con las normas de rango superior, salvaguardando el interés público, que la Modificación Puntual del Planeamiento General fija como objetivo prioritario. El documento pretende, por tanto, la modificación con el numeral 22 del Plan General aprobado por el Conseller de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo en diciembre de 1.990 (DOGV nº 279).

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, se constituyó la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

Al no modificarse elementos de la ordenación estructural, el Ayuntamiento de Benidorm, una vez emitido el informe Ambiental Territorial Estratégico Simplificado (DOGV 9.036 de 08 de marzo de 2.021) tramitó el Documento de Modificación Puntual, también en sede municipal.

De acuerdo con la nueva redacción del artículo 112, modificado por las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual nº 22, los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento. **Para la implantación de usos terciarios - comerciales en instalaciones hoteleras y dotacionales privados lucrativos en planta primera de sótano o semisótano, se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en suelo urbano**, para determinar el mayor valor de los mismos, con análoga mecánica de la Modificación Puntual Nº01 para el uso terciario-hotelerero, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo.

A.2. OBJETIVOS

La modificación aprobada tiene como principales objetivos:

1. Adaptación y/o remisión de las Normas a la Ley del Comercio Autonómica (Ley 3/2011 y Ley 6/2012), para evitar contradicciones actuales y futuras cuando se actualice.
2. Extensión de los Ejes Comerciales en la ciudad histórica a las calles de fuerte demanda comercial, concepto que es variable en el tiempo, como ha demostrado la pandemia, por lo que debe incorporarse una norma que derive a estudios sectoriales y ordenanzas de fácil tramitación administrativa su alteración por cambios de la oferta y/o la demanda comercial.
3. Establecer, para valorar el cambio de uso, la tramitación de programas de actuación aislada en suelo urbano que valoren este incremento del valor del aprovechamiento bajo rasante en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), análoga a la Mod 01, para el mayor valor del aprovechamiento terciario-comercial a ubicar en primera planta de sótano, mediante la implementación de un nuevo coeficiente, la "tabla de fondo", que pondera el valor comercial de un sótano en función de la posición del uso respecto a las calles con las que conecta, escaleras etc, en relación a un local equivalente en planta baja.
4. Aplicación de la "tabla de fondo" al uso terciario-comercial en primera planta de sótano o semisótanos de los hoteles situados en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), no incluido en los incrementos del 15/40 % del aprovechamiento, tales como Discotecas, Bares, Restaurantes, Tiendas, Spas, etc. de uso no exclusivo de los clientes de la instalación hotelera.
5. Aplicación de la "tabla de fondo" al uso dotacional privado lucrativo en primera planta de sótano o semisótano, situados en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), no incluido en el incremento de aprovechamiento (hasta 1m²u/m²), previsto en el art.116 y 117 (Mod. 21 PG), de las Normas Urbanísticas.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

En lo que respecta a la parcela donde se aplica esta Modificación Puntual, el hotel está actualmente construido, ocupando casi una manzana completa, entre la Avenida Severo Ochoa, calle Polonia, calle Rumanía y Avenida Estocolmo. El hotel tiene una categoría de 4 estrellas superior, un total de 194 habitaciones y servicios complementarios.

Se dispone de licencia de apertura del establecimiento denominado Hotel Deloix, con número de expediente M139/2002 con epígrafe 681 para "servicio de hospedaje en hoteles y moteles", sito en Avenida Doctor Severo Ochoa nº34, edif. Deloix, Hotel, Benidorm.

Con la aplicación de la Modificación Puntual nº22, se pretende dotar a la parcela de unas condiciones de las que ya se disponen en otras zonas de ordenación del municipio de Benidorm, en el cual se dota a la planta sótano de uso terciario y que se valorará el incremento de valor del aprovechamiento de la superficie bajo rasante, realizando este proceso de manera análoga a la establecida en la mecánica de la Modificación Puntual nº1 para uso terciario/hotelero.

A.3. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN EN SUELO URBANO

Las actuaciones propuestas en la presente modificación reúnen las características de las actuaciones de dotación previstas en el art.72.2.b):

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

Normalmente serán actuaciones sobre solares existentes, con todas las dotaciones de infraestructuras completas, afectando a un único propietario, y que en su caso podrán requerir renovaciones o mejoras, como por ejemplo las derivadas de los nuevos usos terciario-comerciales a implantar, a cargo de las plusvalías generadas en el programa.

A.4. ESTABLECIMIENTO DE LA MECÁNICA DE LA VALORACIÓN DEL MAYOR VALOR DEL APROVECHAMIENTO TERCIARIO-COMERCIAL Y TABLA DE FONDO

La modificación establece la mecánica, para valorar el cambio de uso, mediante la tramitación de programas de actuación aislada en suelo urbano, que determinen este incremento del valor del aprovechamiento bajo rasante en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), de forma análoga a la Mod 01, para calcular el mayor valor del aprovechamiento terciario-comercial a ubicar en primera planta de sótano, mediante la implementación de un nuevo coeficiente, la "tabla de fondo", que pondera el valor comercial de un sótano en función de la posición del uso respecto a las calles con las que conecta, escaleras etc., en relación a un local equivalente en planta baja.

Aunque, estrictamente, al tratarse de aprovechamientos (usos) bajo rasante, no son en sentido estricto edificabilidad, en aplicación de las definiciones establecidas en el Anexo IV de la LOTUP, ya que no se tienen en cuenta las edificaciones bajo rasante para el cálculo de estándares:

1. Estándar urbanístico

1.1 Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

1.2 La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones.

1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos

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.

Es decir que, aunque en la terminología del Anexo IV no requeriría para este cambio de uso de las plantas bajo rasante ni reequilibrio dotacional, ni cesión de plusvalías por incremento de aprovechamiento "inexistente", en el análisis de viabilidad y sostenibilidad económica efectuado en la actuación piloto, se ha detectado que el cambio de uso de estos espacios bajo rasante produce un incremento económico del uso comercial (mejor uso), respecto a otros usos, también lucrativos, como los aparcamientos privativos, modulados por el coeficiente de tabla de fondo, respecto al mismo uso situado en otras plantas, y lo más importante, que estas plusvalías son similares a las calculadas con la Mod 01, para la incentivación del uso hotelero, y habiendo sido ya experimentada con la tramitación de una decena de PRIs, de amplio conocimiento y por tanto de gestión más eficiente para la aportación de estas plusvalías al Patrimonio Público Municipal de Suelo y mejora de las infraestructuras urbanas en el entorno de la actuación de dotación.

A.5. LA GESTIÓN MEDIANTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

De acuerdo con el artículo 73 del Texto Refundido de la LOTUP, referido a actuaciones aisladas:

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

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

b) La urbanización y edificación de parcelas incluidas en pequeñas áreas urbanas de municipios de carácter rural con escasa población, en los términos previstos en el artículo 35.1.k de este texto refundido.

c) La reparcelación horizontal de la finca, en los supuestos de programa de actuación aislada en que sea necesaria.

d) La regularización de linderos, cuando esta se requiera aun estando ejecutada la urbanización perimetral y no haya acuerdo voluntario entre las personas afectadas.

4. Las actuaciones sobre el medio urbano son aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle. Las actuaciones sobre el medio urbano tendrán la consideración de actuación integrada o actuación aislada de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y con los criterios de elección entre una y otra regulados en los apartados siguientes.

5. Los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:

a) En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurren las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.

b) En las manzanas con urbanización preexistente parcial, procederá su inclusión como actuación aislada, siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, se incluirá en actuaciones integradas el terreno imprescindible para transformarlo en solar. La delimitación de la actuación integrada se realizará con un criterio funcional y proporcionado.

c) En las manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente, procede la actuación integrada.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

d) En los pequeños núcleos rurales, los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada podrán incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas, para su urbanización en este régimen de actuación, con el fin regulado en los artículos 35.1.j y 69.3.b de esta ley.

6. El grado de urbanización de la manzana correspondiente se ponderará en función de las alineaciones del planeamiento vigente a ejecutar.

De acuerdo con el artículo 175 del Texto Refundido de la LOTUP, el contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:

a) **Alternativa técnica**, que contendrá:

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

2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente **instrumento urbanístico que lo modifique**. Sólo podrá aprobarse definitivamente el programa simultáneamente o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento. **En este caso se tramita simultáneamente con un PRI de incentivación hotelera de acuerdo con la modificación nº 1 del Plan General.**

b) **Propuesta de convenio urbanístico** a suscribir entre el adjudicatario y la administración actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación. El promotor de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

c) **Proposición jurídico-económica**, que contemple los siguientes aspectos:

1.º Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5.º En su caso, plan de realojo y retorno.

En este caso, la **Alternativa técnica**, contendrá o en su caso justificará la ejecución de la edificación y de la cesión de suelo dotacional o sustitución económica equivalente, delimitando el ámbito y describiendo las calidades.

La **Propuesta de convenio urbanístico** a suscribir entre el adjudicatario y la administración actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación, es decir, se concretarán la materialización de las transferencias de aprovechamiento, en costes y plazos, con las garantías que procedan. También deberá garantizar el coste de las obras de urbanización si procede.

La **Proposición jurídico-económica**, fijará las relaciones entre el entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario. Estimaré la totalidad de los costes de ejecución de la actuación (incluido el valor de las transferencias de aprovechamiento). Formularé el avance de la equidistribución de beneficios y cargas, y justificaré el cumplimiento del estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

De acuerdo con el artículo del Texto Refundido de la LOTUP, referido a formas de gestión y procedimiento de aprobación.

1. La gestión de un programa de actuación aislada podrá realizarse, en ejercicio directo de sus competencias, por la propia administración o por sus entidades instrumentales, en régimen de gestión directa. En defecto de gestión directa, la gestión podrá ser asignada por la administración actuante a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación. En ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias, la condición de promotor o promotora podrá atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a una persona particular o empresa mixta.

2. La promotora o promotor designado para la gestión de un programa de actuación aislada quedará sujeto al estatuto del agente urbanizador regulado en este texto refundido para las actuaciones integradas.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

3. El procedimiento de aprobación de los programas de actuación aislada en los casos de gestión directa por la administración y de gestión por las personas propietarias será el establecido en el capítulo III del título III del libro I. En el supuesto de gestión indirecta, será el establecido para los programas de actuación integrada en este texto refundido. En este caso, las determinaciones del pliego de condiciones que deberá regir la adjudicación de los programas de actuación aislada deberán contemplar de manera ponderada los mayores o menores costes de ejecución, modalidades y cuantificación de la retribución, formas de puesta en el mercado de los productos (venta, alquiler, derecho de superficie, propuesta, en su caso, de precios máximos y otras análogas), disposición, en su caso, cuando se trate de actuaciones residenciales, de un porcentaje de la edificación de viviendas destinadas a protección pública.

4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación a los supuestos de programación en régimen de edificación y rehabilitación forzosa y en sustitución de la persona propietaria, en lo no previsto en la sección III del capítulo I del título III del libro II de este texto refundido.

5. Los programas de actuación aislada se regirán en lo no previsto en este capítulo por la regulación establecida en este texto refundido para los programas de actuación integrada.

En este caso, la gestión es por las personas propietarias.

En este sentido la administración actuante podrá asignar la condición de agente urbanizador, en régimen de gestión urbanística por personas propietarias, a los titulares de suelo que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) A la persona propietaria única o a las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de titularidad privada del ámbito del programa de actuación integrada.
- b) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que formulen y asuman la ejecución del programa de actuación integrada que dispongan de más del 60 por cien de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.
- c) A las personas propietarias de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

En el caso de actuaciones en el medio urbano, podrán actuar en régimen de gestión urbanística por personas propietarias los sujetos obligados a los que se refiere el artículo 17.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

En los supuestos anteriormente indicados, la designación del agente urbanizador se acuerda por la administración al aprobar el programa de actuación integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

A.6. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE INTEGRACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON EL ENTORNO

El ámbito de actuación es la parcela en la que se sitúa el Hotel Deloix en suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada "vivienda unifamiliar", Grado 2b, situada en la manzana delimitada por Avenida Doctor Severo Ochoa, calle Rumania, Avenida Estocolmo y calle Polonia. La parcela del Hotel Deloix, ocupa una superficie medida topográficamente de 12.654 m².

Esta parcela, de acuerdo con la Modificación nº 7 del Plan General, cedió una superficie de 498 m² destinados a viario de la futura rotonda situada en el cruce de la Avenida Severo Ochoa y la calle Rumanía. En consecuencia, la superficie de la parcela a efectos de cálculo de la edificabilidad es de 13.152 m².

La actuación se realiza en un ámbito de suelo urbanizado, en la que la parcela afectada tiene la condición de solar, de acuerdo con el artículo 186 del Texto Refundido de la LOTUP.

A.7. PROMOTOR

La Alternativa Técnica la presenta la mercantil BENITELMO, S.L., en su condición de aspirante a la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador del ámbito definido por la parcela del hotel.

La mercantil BENITELMO, S.L., está domiciliada a efectos de notificaciones en Benidorm, Avenida Doctor Severo Ochoa, camping Racó, Código Postal 03503, y CIF B-03313269.

La mercantil BENITELMO, S.L., es la propietaria de la totalidad de la parcela del ámbito definido en el Programa de Actuación Aislada, por lo que se registrará por el régimen de gestión por propietarios.

A.8. PLAZOS Y GARANTÍAS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

Los plazos se especifican en la Proposición Jurídico-Económica. Actualmente el hotel está construido y el ámbito está urbanizado.

En lo que respecta a las garantías, estas están reguladas en los artículos 157 a 162 del Texto Refundido de la LOTUP, en concepto de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Las garantías urbanísticas que tiene que presentar el urbanizador, son en este caso a favor de la administración, para el desarrollo del programa de actuación aislada, que implica la obtención de licencia urbanística, y podrá constituirse:

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

a) Mediante garantía personal o fianza, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público. La transmisión de la finca reparcelada no libera al avalista del transmitente hasta que lo sustituya plenamente el del adquirente.

b) Por garantía real de hipoteca, en los términos que autorice la administración actuante y que reglamentariamente podrán precisarse. En todo caso, ha de tratarse de primera hipoteca sobre bien inmueble, que esté libre de cargas, de gravámenes, de ocupantes y de compromisos comerciales que dificulten su futura liquidación. Su valor ha de garantizar con suficiencia la obligación de la que responden, según tasación reciente.

La ejecución de garantías requiere autorización o certificación administrativa, que se emitirá a los diez días de constatado el incumplimiento. El documento que formalice la garantía puede ser depositado en poder del beneficiario. Las garantías se cancelarán por cumplimiento de la persona obligada. La ley no ampara la responsabilidad personal ilimitada de la persona propietaria no urbanizadora por sus deudas urbanísticas, quien solo responde con las garantías personales o reales prestadas.

La garantía es exigible en los programas de actuación aislada cuyo objeto sea una obra de edificación, que no es el caso. El importe que se debe garantizar corresponderá al valor de la obra de edificación, ya que en este caso no hay urbanización.

A.9. DOCUMENTACIÓN DE PLANEAMIENTO

Esta Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada viene acompañada de la documentación de planeamiento, en este caso un Plan de Reforma Interior para la aplicación de la modificación puntual nº 1 de incentivación hotelera, de acuerdo con el artículo 175 del Texto Refundido de la LOTUP.

Es un Plan de Reforma Interior que tiene como finalidad la ordenación pormenorizada o su modificación en ámbitos de suelo urbanizado.

Dicho instrumento de planeamiento contiene la delimitación de un área continua con la finalidad de habilitar una actuación de dotación en suelo urbano.

A.10. OBJETIVOS COMPLEMENTARIOS

No procede.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

A.11. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES, PLANTACIONES E INSTALACIONES CUYA DEMOLICIÓN, DESTRUCCIÓN O ERRADICACIÓN EXIJA LA URBANIZACIÓN

No existen instalaciones, plantaciones o construcciones que haya que demoler, destruir o erradicar, ya que la parcela está edificada y el suelo urbanizado.

A.12. ESTIMACIÓN PRELIMINAR Y GENERAL DE AQUELLOS GASTOS DE URBANIZACIÓN VARIABLES CUYO IMPORTE, AÚN SIENDO REPERCUTIBLE A LOS PROPIETARIOS, NO SE PUEDA DETERMINAR POR LA CONCURRENCIA DE OFERTAS

No existen costes variables repercutibles que no se puedan determinar por la concurrencia de ofertas.

A.13. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

La parcela en la que se sitúa el Hotel Deloix está situada en suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada "vivienda unifamiliar", Grado 2b, situada en la manzana delimitada por Avenida Doctor Severo Ochoa, calle Rumania, Avenida Estocolmo y calle Polonia.

En grado 2 si es edificación destinada exclusivamente a uso hotelero se admite hasta 3 plantas de altura, pero la Modificación nº 1 permite una planta adicional en uso hotelero. En este supuesto la superficie mínima de parcela será de 5.000 m². Los lindes serán de 5 m. La ocupación máxima será del 33 % y la edificabilidad 0,30 m² útiles/m².

Los usos característicos son el residencial y en grado b se admite uso terciario en edificio exclusivo. La parcela tiene referencia catastral 2906901YH5720N0001UZ.

La parcela del Hotel Deloix, ocupa una superficie medida topográficamente de 12.654 m². Esta parcela, de acuerdo con la Modificación nº 7 del Plan General, cedió una superficie de 498 m² destinados a viario de la futura rotonda situada en el cruce de la Avenida Severo Ochoa y la calle Rumanía. En consecuencia, la superficie de la parcela a efectos de cálculo de la edificabilidad es de 13.152 m².

A.14. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO

A.14.1. CONDICIONANTES DE LA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

El presente documento se ha formulado de acuerdo con las prescripciones legislativas y normativas del Ordenamiento Jurídico y Urbanístico de rango superior. En concreto se aplica:

- 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. (DOGV núm. 9129, de 16 de julio de 2021).
- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de la COPUT de 26 de abril de 1999, DOGV nº 3.488, de 5/5/1999).
- Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 25 de julio de 1.990, con correcciones ratificadas por la Corporación en sesión de 30 de octubre de 1.990. En particular se aplican a la parcela las siguientes modificaciones:
 - Modificación Puntual nº 1 del Plan General, incentivación hotelera, segunda actualización (BOPA nº 170, de 5 de septiembre de 2017).
 - Modificación Puntual nº 22 del Plan General, (BOPA nº 184, de 27 de septiembre de 2021).

Serán de aplicación las diversas modificaciones por leyes de acompañamiento u otras legislaciones vigentes hasta la fecha de redacción de este documento. En lo que respecta a las dotaciones, las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en la Ley, en el Anexo IV.8 del texto refundido de la LOTUP se refiere a estándar dotacional, que se calcula de la misma forma que el ISD (ahora llamado Estándar Global Dotacional EGD), de la Modificación nº 22.

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.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

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.

Por tanto, y dada la consolidación de la zona, son aplicables las condiciones de la segunda actualización de la Modificación nº 1 y la Modificación nº 22, en el sentido de mantener el suelo dotacional de la zona, en este caso la zona 5, mediante la fórmula del antiguo Reglamento de Planeamiento:

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

$$EGD n / IEB n > EGD a / IEB a$$

(EGD) el resultado de dividir el suelo dotacional computable por la superficie del ámbito definido en la modificación, en este caso la zona 5.

A.14.2. PLAN GENERAL DE BENIDORM

A.14.2.1. Clasificación y calificación del suelo

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

Las condiciones de edificación vienen reguladas en la sección 8ª 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.

Las alineaciones actuales de la parcela son las definidas en el Plan General, y el resultado de aplicar la Modificación nº 7 del Plan General, que reserva una porción de esta para la construcción de una rotonda en el cruce de la Avenida Severo Ochoa y la calle Rumanía.

A.14.2.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS

Serán de aplicación las Ordenanzas del Plan General, reguladas en el Capítulo denominado "*ordenanzas particulares de la edificación y de los usos en suelo urbano*", en la Sección 8ª, Vivienda Unifamiliar, Grado 2, Nivel b.

Sección 8A. Vivienda Unifamiliar

Identificación y caracterización.

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

2.- Los ámbitos incluidos corresponden básicamente a las denominadas "urbanizaciones" o desarrollos extensivos de vivienda unifamiliar, normalmente aislada, promovidas por la iniciativa privada y no conexas, en su origen, con el desarrollo urbano del núcleo principal, situación ésta que ha cambiado últimamente, habiéndose practicado tal contigüidad en casi todos los casos.

Art. 35.- Condiciones de parcelación.

1.- Las nuevas parcelas resultantes de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:

b) Grado 2.- Superficie no inferior de 1.000 m². Frontal no menor de 20 m.

2.- Las parcelas existentes son edificables si permiten albergar una vivienda cumpliendo las condiciones generales de tal uso y las siguientes condiciones particulares. Las destinadas a usos infraestructurales son edificables para dichos usos en todos los casos.

Art. 36.- Condiciones de volumen.

1.- La edificación satisfará las siguientes condiciones referentes a su posición:

a) Las fachadas de la edificación distarán al menos de 5 m de lindero y frontal permitiéndose, además:

a.1.- Adosarse a uno o más tramos de lindero cuando otra existente o de edificación conjunta simultánea lo haga en ese mismo tramo ocupando el mismo alzado medianero.

a.2.- Podrán sobresalir de las fachadas los elementos salientes permitidos con carácter general con la condición de no situarse a menos de 3 m de lindes y frontales.

a.3.- En grado 1 se permite que la parte de edificación destinada a garaje, de una sola planta y con acceso desde el frontal se adose a ésta, limitándose la ocupación de él a un máximo de 8 m. y sin superar la tercera parte de su longitud.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

a.4.- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor de 5 m.

2.- La ocupación de la superficie de la parcela por la edificación no superará en los grados 1 y 3, el 25%, en grado 2, el 33% y en grado 4, el 20%.

3.- La altura máxima de la edificación es de dos plantas en grados 1, 2 y 4 y de tres plantas en el grado 3.

En grado 2 si es edificación destinada exclusivamente a uso hotelero se admite hasta 3 plantas de altura. En este supuesto la superficie mínima de parcela será de 5.000 m². Se toleran sótanos.

4.- La edificabilidad máxima es de 0,30 m²/m² en grados 1 y 2, 0,40 m²/m² en grado 3 y 0,16 m²/m² en grado 4.

Art. 37.- Condiciones estéticas.

1.- No se permiten las cubiertas metálicas o reflectantes.

2.- Las parcelas cercarán su frontal.

Art. 38.- Condiciones higiénico-sanitarias.

En toda parcela se dispondrá un espacio libre de edificación de al menos 3 m. de ancho y de 25 m² de superficie por unidad de vivienda, no ocupado por aparcamiento, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

Art. 39.- Condiciones de uso.

1.- El uso característico es el residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar en parcela exclusiva con las siguientes particularidades y excepciones:

a) En grado 2 si la parcela es superior a 1.000 m² de superficie se admite más de una vivienda por parcela hasta un número no superior a la parte entera de dividir dicha superficie expresada en metros cuadrados por 500, y con la condición de que cada vivienda tenga acceso directo desde el exterior sin elemento común de la edificación.

b) Se admiten los usos terciarios, oficinas y hotelero en nivel b, en edificación exclusiva con las limitaciones de no autorizarse grandes establecimientos comerciales en ningún caso y de limitar los usos comerciales en las parcelas recayentes a la Ctra. del Rincón a restaurantes y otros establecimientos comerciales que no sean discotecas o establecimientos similares que supongan gran concurrencia, a los que se limita su localización a sus emplazamientos actuales.

c) Los usos dotacionales e infraestructurales se admiten en todos los casos.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

A.14.3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA AÑADIENDO LA OTORGADA POR PLAN DE REFORMA INTERIOR DE INCENTIVACIÓN HOTELERA

De forma simultánea se tramita para esta parcela un Plan de Reforma Interior de incentivación hotelera, de acuerdo con la Modificación Puntual nº 1 del Plan General, que asigna la siguiente edificabilidad máxima a la parcela:

Superficie de la parcela del inmueble según informe municipal del topógrafo, m2	13.152,00
Condiciones de volumen, Edificación Abierta Vu2b, art 26 PG (EA 2a), m2 útiles/m2	0,30
Aprovechamiento urbanístico nominal del solar, m2 útiles (C)	3.945,60
Incremento de edificabilidad en habitaciones (4* sup: 194 ud * 12,50 m2u/ud), m2 útiles (D)	2.425,00
Incremento de edificabilidad uso no hotelero (4* superior; 40% s/C), m2 útiles (E)	1.578,24
Número de habitaciones del hotel	194,00
Incremento de edificabilidad en vestíbulos (3,00 m2ut*hab), m2 útiles (F)	582,00
Total techo lucrativo, m2 útiles (H)	8.530,84

A esta edificabilidad máxima, habrá que añadir la asignada por el Programa de Actuación Aislada para la aplicación de la Modificación Puntual nº 22 del Plan General, que resulta:

Superficie de la parcela del inmueble según informe municipal del topógrafo, m2	13.152,00
Condiciones de volumen, Edificación Abierta Vu2b, art 26 PG (EA 2a), m2 útiles/m2	0,30
Aprovechamiento urbanístico nominal del solar, m2 útiles (C)	3.945,60
Incremento de edificabilidad en habitaciones (4* sup: 194 ud * 12,50 m2u/ud), m2 útiles (D)	2.425,00
Incremento de edificabilidad uso no hotelero (4* superior; 40% s/C), m2 útiles (E)	1.578,24
Número de habitaciones del hotel	194,00
Incremento de edificabilidad en vestíbulos (3,00 m2ut*hab), m2 útiles (F)	582,00
Incremento de edificabilidad de uso comercial en sótanos, m2 construidos	849,65
Coefficiente de conversión de m2 útiles a m2 construidos del anteproyecto de edificación, como mínimo el regulado en el art 4 del RD 3148/1978 VPO	0,80
Incremento de edificabilidad de uso comercial en sótanos, m2 útiles (S)	679,72
Total techo lucrativo, m2 útiles (H)	9.210,56

Todo ello con las compensaciones que determinan ambas modificaciones puntuales.

A.15. MOTIVACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22

El siguiente documento da respuesta a la problemática del exceso de construcción existente, que con la aplicación de los objetivos señalados en la Modificación Puntual nº22, se resuelve, mejorando además la calidad de la oferta hotelera del municipio:

- Se dispone de licencia de apertura del establecimiento denominado HOTEL DELOIX, con número de expediente M139/2002 con epígrafe 681 para "servicio de hospedaje en hoteles y moteles", sito en Avda. Doctor Severo Ochoa nº34, edif. Deloix, Hotel, Benidorm.
- Se realiza el presente documento de Plan de Reforma Interior para un hotel de categoría cuatro estrellas superior con el objeto de ajustar las superficies útiles y construidas del hotel.
- El hotel se halla incluido en el suelo urbano del municipio, de uso residencial, Vivienda Unifamiliar (VU 2b) según el Plan General vigente.
- Las medidas de incentivos de inversión del sector hotelero establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento posibilitan la legalización del Hotel Deloix que compensará con la cesión del suelo dotacional que lleva implícito la aplicación del PRI, dando lugar a un edificio que cumplirá con la normativa vigente en todos los ámbitos, y que contribuirá a mejorar la calidad de la oferta hotelera de la ciudad.
- Las medidas de cambio de suelo de la planta de sótano, establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento, posibilitan la legalización de la superficie restante que el Hotel Deloix necesita para legalizar completamente el edificio, incrementando a su vez la obligación de compensar con la cesión de suelo dotacional.
- El PRI determina las superficies dotacionales de necesaria cesión para mantener o mejorar el estándar global dotacional de la zona en la que se ubica el hotel, determinando su ubicación y modo de gestión de acuerdo con la Modificación nº1.
- La Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Benidorm es un instrumento de ordenación vigente que establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas superior (con una edificabilidad adicional de 12,50 m² útiles por habitación sobre una base de 16,00 m² de las habitaciones existentes y computando la superficie real existente y 20,00 m² en las habitaciones de nueva creación y en los apartamentos).

A.16. DELIMITACIÓN DEL ÁREA VIRTUAL O ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

Para la delimitación de las áreas virtuales o ámbito de cumplimiento del requisito de las medidas compensatorias precisas para mantener los índices o estándares legales de dotaciones públicas, se tomaron en consideración los criterios establecidos en la modificación puntual n° 1 del Plan General:

A) Se delimitaron áreas que abarcaron una superficie mínima orientativa de unos 100.000 m² de suelo, aproximadamente, con zonas de ordenación homogéneas y características urbanas similares.

B) Se delimitaron preferentemente por los ejes de las vías perimetrales, entre ámbitos colindante y viario completo en límites exteriores.

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

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

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

En consecuencia, establecemos el ámbito a que debe sujetarse el presente PRI, de conformidad con la Modificación y para poder darle cumplimiento, que es el ámbito de la denominada zona 5.

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

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

A.17. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES

Para el cumplimiento de las compensaciones dotacionales, la Modificación deberá establecer en su caso, la creación del suelo dotacional necesario y que los ámbitos en que se deben materializar las compensaciones por el aumento de la edificabilidad deberán ser lo más próximos posible a la parcela hotelera de que se trate, procurando englobar en lo posible las zonas afectadas.

La zona definida tiene un área total de 1.295.588 m², y presenta una distribución de suelos de dominio privado y público similar en cuanto se refiere a la implantación respecto a la parcela del hotel.

A efectos del cálculo de la cesión de suelo dotacional público, la Modificación establece, los criterios siguientes, respecto a un hotel de 4 estrellas superior:

- El incremento de la superficie útil de las habitaciones en hoteles de 4 estrellas superior en hasta 12,50 m² no computa a los efectos de la edificabilidad permitida por el Plan, es decir que la edificabilidad, el índice de edificabilidad neta en parcela, sigue siendo el mismo, antes y después del citado incremento de superficie útil de las habitaciones.
- Al no haber incremento de edificabilidad, porque el incremento del tamaño de las habitaciones no computa, entonces el Plan de Reforma Interior, no modifica la ordenación estructural y por lo tanto es de aprobación municipal. La ordenación estructural ya está contenida en la Modificación, está aprobada por la Administración Autonómica y el PRI no la altera.
- La Modificación impone medidas compensatorias por el incremento, que consisten en el mantenimiento del equilibrio dotacional exigido.

A.18. CÁLCULO DEL ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL DE LA ZONA

La delimitación de la zona 5 se expone en el plano de ordenación 4.4 de este documento, cuya medición determina las siguientes superficies:

AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

Manzana / Parcela	Zona Ordenación	Usos	Superficie, m2	IEN, m2t/m2	Edificabilidad, m2t
Manzana 1	Vu 2b	Res / Terc / Hot	190.519	0,30	57.155,70
Manzana 2	Vu 2b	Res / Terc / Hot	6.505	0,30	1.951,50
Manzana 3	Vu 2b	Res / Terc / Hot	15.319	0,30	4.595,70
Manzana 4	Vu 2a	Res	11.965	0,30	3.589,50
Manzana 5	Vu 2a	Res	23.698	0,30	7.109,40
Manzana 6	Vu 2b	Res / Terc / Hot	14.444	0,30	4.333,20
Manzana 7	Vu 2b	Res / Terc / Hot	14.782	0,30	4.434,60
Manzana 8	Vu 2a	Res	25.956	0,30	7.786,80
Manzana 9	Vu 2a	Res	10.339	0,30	3.101,70
Manzana 10	Vu 2a	Res	33.849	0,30	10.154,70
Manzana 11	Vu 2a	Res	19.116	0,30	5.734,80
Manzana 12	Vu 2a	Res	61.997	0,30	18.599,10
Manzana 13	Vu 2b	Res / Terc / Hot	85.669	0,30	25.700,70
Manzana 14	Vu 2b	Res / Terc / Hot	13.676	0,30	4.102,80
Manzana 15	Vu 2a	Res	16.985	0,30	5.095,50
Manzana 16	Vu 2a	Res	25.048	0,30	7.514,40
Manzana 17	Vu 2a	Res	37.352	0,30	11.205,60
Manzana 18	Vu 2b	Res / Terc / Hot	34.235	0,30	10.270,50
Manzana 19	Vu 2a	Res	25.983	0,30	7.794,90
Manzana 20	Vu 2a	Res	27.927	0,30	8.378,10
Manzana 21	Vu 2b	Res / Terc / Hot	13.976	0,30	4.192,80
Manzana 22	Vu 2b	Res / Terc / Hot	14.381	0,30	4.314,30
Manzana 23	Vu 2a	Res	32.546	0,30	9.763,80
Manzana 24	Vu 2a	Res	25.334	0,30	7.600,20
Manzana 25	Vu 2a	Res	22.047	0,30	6.614,10
Manzana 26	Vu 2a	Res	7.325	0,30	2.197,50
Manzana 27	Vu 2b	Res / Terc / Hot	2.002	0,30	600,60
Manzana 28	Vu 2b	Res / Terc / Hot	18.061	0,30	5.418,30
Manzana 29	Vu 2a	Res	11.191	0,30	3.357,30
Manzana 30	Vu 2a	Res	22.353	0,30	6.705,90
Manzana 31	Vu 2a	Res	9.167	0,30	2.750,10
Manzana 32	Vu 2b	Res / Terc / Hot	32.464	0,30	9.739,20
Manzana 33	Vu 2a	Res	22.572	0,30	6.771,60
Manzana 34	Vu 2a	Res	16.673	0,30	5.001,90
Manzana 35	Vu 2b	Res / Terc / Hot	14.222	0,30	4.266,60
Manzana 36	Vu 2a	Res	19.453	0,30	5.835,90
Manzana 37	Vu 2a	Res	31.789	0,30	9.536,70
Manzana 38	Vu 2a	Res	20.989	0,30	6.296,70
Total Manzanas			1.031.909		309.572,00
Equipamiento E/D			12.702		
Equipamiento E/A			12.548		
Espacio Libre L/J			5.022		
Equipamiento E/Dp			10.237		
Equipamiento E/D			23.456		
Transporte T/S			1.603		
Red Viaria T/V			200.255		
Total Dotaciones			265.823		
TOTAL ÁREA 5			1.297.732		309.572,00

AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

Por tanto, tendremos:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	1.297.732 m ²
SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL:	265.823 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL:	309.572 m ² útiles

Por tanto, el estándar global dotacional será:

ISD_a = 265.823 / 309.572 =	0,858679 m² dotaciones / m² útiles
IEB _a = 309.572 / 1.297.732 =	0,238548 m ² útiles / m ²

A.19. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

Para determinar la superficie del suelo dotacional de cesión, se aplican los siguientes valores:

EDIFICABILIDAD DEL PLAN GENERAL:

Superficie de la parcela: 13.152 m²
(12.654 m² actual parcela, y 498 m² cedidos para viales).

Edificabilidad (Vu2b): 3.945,60 m² útiles (IEN 0,30 m² útiles / m²)

INCREMENTOS EDIFICABILIDAD POR APLICACIÓN DEL PRI MODIFICACIÓN N° 1:

Incremento en habitaciones 4*superior 2.425,00 m² útiles (194 *12,50)

Incremento en vestíbulos, etc 582,00 m² útiles (3,00 *194)

Total PRI Modificación n° 1 3.007,00 m² útiles

INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD POR APLICACIÓN DEL PAA MODIFICACIÓN N° 22:

Superficies en sótano con cambio de uso 849,65 m² construidos

Superficies en sótano con cambio de uso* 679,72 m² útiles

*Se calcula aplicando el coeficiente de conversión de m² construidos a m² útiles del anteproyecto de edificación, como mínimo el regulado en el art 4 del RD 3148/1978 VPO, que es de 0,80

Total PAA Modificación n° 22 679,72 m² útiles

A.20. CÁLCULO DEL INCREMENTO DOTACIONAL DE LA MP Nº 22

La Modificación Puntual nº 22, otorga el siguiente incremento de edificabilidad total de 679,72 m² útiles:

- El incremento de edificabilidad de las superficies de sótano con cambio de uso, con un resultado de 849,65 m² construidos, que equivalen a 679,72 m² útiles*.

*Se calcula aplicando el coeficiente de conversión de m² construidos a m² útiles del anteproyecto de edificación, como mínimo el regulado en el art 4 del RD 3148/1978 VPO, que es de 0,80.

Debemos aplicar a este incremento de edificabilidad el ISD anteriormente calculado, de manera que se mantenga dicho índice.

- Incremento dotacional PAA MP nº 22 = 679,72 m² x 0,858679 = 583,66 m²

Total incremento dotacional 583,66 m²

En consecuencia, el equilibrio dotacional queda:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:		1.297.732 m ²
SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL FINAL:	265.823 + 583,66 =	266.406,66 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL (CON PAA):	309.572,00 + 679,72 =	310.251,72 m ² útiles

$$ISD_a = 0,858679 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ útiles}$$

$$ISD_n = 266.406,66 / 310.251,72 = 0,858679 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ útiles} = ISD_a$$

Una vez cuantificado el suelo dotacional necesario para cumplir en este caso el requisito del equilibrio dotacional establecido en la Modificación Puntual, procederá determinar su ubicación, es decir su ámbito de materialización o a calcular su compensación en metálico.

A.21. COMPROBACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL

Según el apartado A.2.8 de la segunda actualización de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General, se debe comprobar el equilibrio dotacional en una doble hipótesis:

1. Por la aplicación del apartado 4.5. del Anexo IV del Texto Refundido de la LOTUP se deben prever 4 m² de zona verde por cada 100 m² construidos terciarios en zonas residenciales.

El incremento de superficies bonificadas es de 679,72 m² útiles, utilizando el coeficiente conversor de 1,90 del Ayuntamiento de Benidorm, nos da una superficie construida de 1.291,47 m² de techo, a los que le corresponde una previsión de zona verde de $(1.291,47 \times 4/100) = 51,66$ m², inferior a la prevista.

2. Por su parte, el Anexo IV del Texto Refundido de la LOTUP, para actuaciones de uso dominante terciario establece que debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie mínima del 10 % de la superficie computable del sector. En nuestro caso, el ámbito de la parcela objeto del PRI tiene una superficie de 13.152,00 m² lo que determinaría una cesión de 1.315,20 m².

Como la cesión dotacional prevista en las Modificaciones Puntuales nº 1 y 22, que se tramitan simultáneamente, es de 3.165,71 m², se supera la superficie dotacional establecido por el Anexo IV del Texto Refundido de la LOTUP para el ámbito de uso terciario del presente PRI. Por lo que la cesión prevista es suficiente para satisfacer la demanda dotacional.

Respecto del número de plazas de aparcamiento.

La norma de aplicación no se refiere de modo específico a este parámetro, según la línea marcada en el contenido de segunda actualización de la Modificación Puntual nº1 del Plan General. El aumento de todas las superficies indicadas como consecuencia del PRI o del PAA, no supone en ningún caso aumento poblacional ya que únicamente implica una mejora de los servicios, no de las plazas hoteleras.

A.22. IDENTIFICACIÓN Y MATERIALIZACIÓN DEL INCREMENTO DOTACIONAL

A.22.1. ÁMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES

La Modificación establece que el PRI, deberá, en su caso, crear el suelo dotacional necesario y los ámbitos en que se deben materializar las compensaciones por el aumento de la edificabilidad, que deberán ser lo más próximos posible a la parcela hotelera, procurando englobar en lo posible las zonas afectadas. La Modificación no exige directamente la creación del suelo dotacional, sino que lo establece como posibilidad, y tampoco define una concreta ubicación del suelo dotacional de compensación, solo indica que se realizará la cesión "procurando" la mayor "proximidad" posible, al ámbito de la parcela hotelera.

Una vez cuantificado el suelo dotacional necesario para cumplir en este caso el requisito del equilibrio dotacional establecido en la modificación N°1 del Plan General, procede determinar su ubicación, es decir, identificar los ámbitos de materialización de las compensaciones dotacionales. Así tras las consultas pertinentes con los técnicos competentes y examinado el Plan General vigente en Benidorm, resulta que los suelos calificados como dotacionales públicos, no imputados a ningún aprovechamiento, ni como estándar ni a efectos de su obtención, más próximos al del área virtual de cálculo del estándar de dotaciones y a la manzana objetos de este PRI, son los siguientes:

- FRANJA DE DOS METROS DE RETRANQUEO de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible.
- DOS PEQUEÑOS ÁMBITOS DE SNU CÓMUN RESIDUALES entre el Parque Natural Sierra Helada y el suelo urbano que pasarían a ser Parques urbanos (P/U).
- NUEVOS SUELOS DOTACIONALES DE SNU COMÚN para la prevención de las riadas situadas al norte y al sur de la AP-7 y que pasarían a tener la protección hidráulica (SNU_H) y que se calificarían mediante P.E. sometiéndose además a Evaluación ambiental estratégica (EAE).
- EL RESTO DE LOS SUELOS DOTACIONALES EXISTENTES Y NO GESTIONADOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN:
 - Zona Moralet: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, Carretera CV 763 de Benidorm a Gandía; y Oeste, suelo no urbanizable de protección forestal.
 - Zona L'Aigüera Nord: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, sistema general de espacios libres el Moralet, vial en medio.
 - Zona vial de acceso al PP 3/1: Sistema general de comunicaciones: Linda: Norte, PP 3/1; Sur, antigua Carretera Nacional 332; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, suelo no urbanizable.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

Estos son los ámbitos territoriales de dotación "más próximos posible de la parcela hotelera de que se trate" en cada caso, en los que se deban materializar las compensaciones dotacionales por el aumento de la edificabilidad atribuida.

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

A.22.2. CESIÓN DE LA FRANJA DE RETRANQUEO

Según el artículo 107 del Texto Refundido de la LOTUP y el artículo 26 d) de la segunda actualización de la Modificación Puntual nº1 del Plan General, es en este PRI cuando se califica el suelo y vuelo dotacional viario incluyendo el subsuelo del mismo.

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

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

La parcela del hotel está consolidada por la edificación, por lo que no se realiza cesión de superficie viaria, ya que provocaría el derribo de los muros e instalaciones del propio hotel ya construido. Entendemos que es más positivo para el interés público, materializar esa compensación en aquellos suelos dotacionales, ya previstas en el Plan General, y que sin embargo este no establecía un procedimiento de gestión para su obtención.

A.22.3. SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL DEBER DE CESIÓN

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

- a) Mediante la calificación y cesión al Ayuntamiento de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel.
- b) Mediante la cesión de la superficie dotacional en una parcela dotacional exterior a la del hotel, que podrá estar ya calificada, total o parcialmente, en el Plan General o ser calificada por el PRI, siempre que se cumpla el requisito de proximidad establecido en la modificación vigente de aplicación.

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

c) Mediante la calificación y cesión de una parte de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel y el resto en una parcela dotacional exterior, ya existente o calificada como tal. Se trata de una fórmula de cesión que combina las dos anteriores opciones.

d) Mediante la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye.

e) Mediante una fórmula mixta consistente en la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida, en la propia parcela del hotel o bien en una parcela exterior, igual que en los casos a), b) y c) anteriores, y la compensación económica de otra parte en los mismos términos y condiciones que los establecidas en el apartado d) anterior.

La parcela donde está situado el Hotel Deloix se encuentra dentro del ámbito 5. Y según la tabla adjuntada al inicio de la memoria justificativa, el ámbito 5 tiene un índice dotacional de $ISD = 0,858679 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ útiles}$

Se realizarán dos cálculos de deber de cesión:

- Cálculo de cuantificación económica de la sustitución del deber de cesión de suelo dotacional con la Modificación Puntual nº1 del PGOU de Benidorm
- Cálculo de cuantificación económica de la sustitución del deber de cesión de suelo dotacional con la Modificación Puntual nº22 del PGOU de Benidorm

Las superficies de suelo dotacional a compensar son las calculadas en el apartado 2.9 de este documento, con un total de cesión de 583,66 m².

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

A.23. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

De acuerdo con la metodología de Anexo de la Modificación Puntual nº 1 de incentivación hotelera, se deberá obtener el Valor de Mercado del Suelo del inmueble, según los apartados 1, 2, 3 y 4 del mencionado Anexo y se adoptará el mayor valor de ellos y este deberá ser siempre superior al obtenido de acuerdo con los criterios y cálculos establecidos en el apartado nº 5.

En nuestro caso el cálculo es el siguiente:

DATOS DE PARTIDA	
Valor catastral del inmueble, €	13.881.360,73
Valor catastral del suelo, €	935.158,30
Valor catastral de la construcción, €	12.946.202,43
Superficie construida, m2 construidos	24.037,00
Superficie de la parcela, m2	12.654,00

SUPUESTO Nº 1	
Valor catastral del suelo, €	935.158,30
Cm, coeficiente del municipio	2,22
Cd, coeficiente del distrito según código postal	0,90
Cu, coeficiente para uso hotelero	1,00
Coeficiente K, (K= Cm* Cd* Cu)	1,9980
Valor total de mercado del suelo (valor catastral*K), €	1.868.446,28
Superficie de la parcela neta, m2	12.654,00
Valor unitario de mercado del suelo, €/m2	147,66
Superficie construida, m2 construidos	24.037,00
Valor unitario mercado repercusión de suelo, €/m2 construido	77,73

AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

SUPUESTO Nº 2	
Valor catastral del inmueble, €	13.881.360,73
Valor catastral del suelo, €	935.158,30
Valor catastral de la construcción, €	12.946.202,43
Superficie construida, m2 construidos	24.037,00
Superficie de la parcela neta, m2	12.654,00
Valor catastral del suelo, €	935.158,30
Cm, coeficiente del municipio	2,22
Cd, coeficiente del distrito según código postal	0,90
Cu, coeficiente para uso hotelero	1,00
Coeficiente K, (K= Cm* Cd* Cu)	1,9980
Valor total de mercado del suelo (valor catastral*K), €	1.868.446,28
Superficie de la parcela neta, m2	12.654,00
Valor unitario de mercado del suelo, €/m2	147,66
Superficie construida, m2 construidos	24.037,00
Valor unitario mercado repercusión de suelo, €/m2 construido	77,73

AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

SUPUESTO Nº 3.1 - 3.2	
Valor total catastral, €	13.881.360,73
Cm, coeficiente del municipio	2,22
Cd, coeficiente del distrito según código postal	0,90
Cu, coeficiente para uso hotelero	1,00
Coeficiente K, (K= Cm* Cd* Cu)	1,9980
Valor total de mercado inmueble (valor catastral*K), €	27.734.958,74
Coste Ejecución Material Categoría 1.1.2.4 s/IVE 2022, €/m2 construido	575,32
Categoría del hotel (Anexo RD 1020/93)	4*
Coeficiente de uso hotelero para hotel 5*	2,65
Coeficiente de uso hotelero para hotel 4*	2,35
Coeficiente de uso hotelero para hotel 3*	2,10
Coeficiente de uso hotelero para hotel 2*	1,90
Coeficiente de uso hotelero para hotel 1*	1,70
Coste Ejecución Material hotel 4*, €/m2 construido	1.352,00
Gastos Generales del Constructor, 16% s/CEM, €/m2 construido	216,32
Beneficio Industrial del Constructor, 6% s/CEM, €/m2 construido	81,12
Coste Ejecución por Contrata hotel 4*, €/m2 construido	1.649,44
Coste unitario honorarios prof e impuestos, 11% s/CEC, €/m2 construido	181,44
Valor unitario de la construcción Vc, s/RD 1020/93, €/m2 construido	1.830,88
Valor unitario de la construcción Vc, s/RD 1020/93, €/m2 construido	1.830,88
Superficie construida, m2 construidos	24.037,00
Valor total de la construcción Vc, s/RD 1020/93, €	44.008.889,20
Valor total de mercado inmueble (valor catastral*K), €	27.734.958,74
Valor total de la construcción Vc, s/RD 1020/93	44.008.889,20
Valor de mercado del suelo, €	-16.273.930,46
Valor total de mercado inmueble (valor catastral*K), €	27.734.958,74
% Repercusión del suelo mínima, según valor de mercado	25,00
Valor de mercado del suelo, €	6.933.739,68

AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

SUPUESTO N° 5	
Precio máximo superior viviendas protegidas de régimen concertado del ámbito territorial ATMPS Grupo B (Benidorm) año 2022, €/m2 útil	1.910,16
Coeficiente de relación entre superficies útil y construida, que establece el art. 9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública (m2 útil/m2 construido)	0,7495
Precio máximo superior viviendas protegidas de régimen concertado del ámbito territorial ATMPS Grupo B (Benidorm) año 2022, €/m2 útil	1.431,66
Coste Ejecución Material Categoría 1.1.2.4 (Anexo RD 1020/93 s/IVE 2022), €/m2 construido	575,32
Coeficiente de la categoría 1.1.2.3	1,15
Coste Ejecución Material Categoría 1.1.2.3 s/IVE 2022, €/m2 construido	661,62
Gastos Generales del Constructor, 16% s/CEM, €/m2 construido	105,86
Beneficio Industrial del Constructor, 6% s/CEM, €/m2 construido	39,70
Coste Ejecución por Contrata hotel 4*, €/m2 construido	807,17
Coste unitario honorarios prof e impuestos, 11% s/CEC, €/m2 construido	88,79
Valor unitario de la construcción Vc, s/RD 1020/93, €/m2 construido	895,96
Precio máximo superior viviendas protegidas de régimen concertado del ámbito territorial ATMPS Grupo B (Benidorm) año 2022, €/m2 útil	1.431,66
Valor unitario de la construcción Vc, s/RD 1020/93, €/m2 construido	895,96
Valor unitario del suelo Vs, norma 16 rd 1020/93, €/m2 construido	126,65
Valor unitario del suelo Vs, norma 16 rd 1020/93, €/m2 construido	126,65
Total superficie construida, m2 construidos	24.034,00
Valor total del suelo Vs, norma 16 rd 1020/93, €/m2 construido	3.043.906,10

RESUMEN DE VALORACIÓN DEL SUELO

VALOR TOTAL DEL SUELO	
SUPUESTO Nº 1, €	1.868.446,28
SUPUESTO Nº 2, €	1.868.446,28
SUPUESTO Nº 3, €	-16.273.930,46
SUPUESTO Nº 4, €	6.933.739,68
SUPUESTO Nº 5, €	3.043.906,10

En consecuencia, el valor que adoptamos es de **6.933.739,68 €**.

4.24. VALORACIONES ECONÓMICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22

A.24.1. VALOR ECONÓMICO DE LA SUSTITUCIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL

Las condiciones particulares de uso de los ejes comerciales (art. 2 Ordenanzas), que son las vías señaladas en ese mismo artículo, establece que en esos Ejes Comerciales, so no se admite el uso terciario en planta baja se permitirá, y si estuviese limitado a planta baja podrá situarse también en primer piso y además se regula que el uso comercial se podrá situarse además en primera planta bajo rasante, excepto que se trate de superficies destinadas a dotación de plazas de aparcamiento obligatoria de la edificación.

En resumen, en las parcelas emplazadas en Ejes Comerciales en la zona de ordenación urbanística de Edificación Abierta, incluidas en el nivel "b", está permitido el uso terciario comercial en la planta baja y en primera planta bajo rasante siempre que se cumple el estándar general de aparcamiento para todo el conjunto del edificio.

El artículo 26.7.c de las Ordenanzas Particulares, en la zona de Edificación Abierta del suelo urbano, regula que en el cómputo de la edificabilidad (aprovechamiento computable) no se incluyan los locales subterráneos. Es decir, que la primera planta bajo rasante de una parcela recayente a eje comercial, nivel "b", computa o no a efectos de edificabilidad en función del uso que se le otorga a la misma, hecho este que se debe definir en el Proyecto Básico que se presenta ara petición de Licencias de Obras una vez tramitado y aprobado el correspondiente PRI.

Por lo tanto, el establecimiento del uso terciario comercial en la primera planta bajo rasante materializa una edificabilidad que no ha sido antes compensada con las cargas correspondientes; ya que si la planta del primer bajo rasante está destinada a otros usos no computa a efectos de edificabilidad y, por tanto, no genera cargas, solamente si el edificio fue construido antes del plan general vigente, el PGMO 1.990.

En conclusión, si se ubican usos terciario- comercial en plantas subterráneas recayentes a ejes comerciales es obligatorio reequilibrar dotacionalmente el incremento de aprovechamiento terciario- comercial con un procedimiento semejante al establecido en la Modificación Puntual 01 para la Incentivación Hotelera.

La Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (mayo 2016) en su segunda actualización, regula en su apartado "A.3.7. Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión" el procedimiento para el cálculo de "la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye".

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

En nuestro caso, seguimos un procedimiento semejante al de la MP-01, como hemos realizado en el apartado anterior de este informe, en el que vamos a incluir el concepto del "Coeficiente de Tabla de Fondo" para calcular la compensación económica sustitutiva. De forma análoga hay que añadir el Incremento de m² construidos de uso comercial bajo rasante (S), que mediante el coeficiente de conversión de m² construidos / m² útil - s/ art. 4 R.D.3148/1978 VPO, lo transformamos en Incremento de m² útil de uso comercial bajo rasante (S), para que todas las unidades sean homogéneas.

El total techo [H] edificable, por aplicación del PRI en tramitación, es la suma de los conceptos mencionados anteriormente. Tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Cálculo del techo lucrativo	
Superficie de la parcela del inmueble según infome municipal del toógrafo, m2	13.152,00
Condiciones de volumen, Edificación Abierta Vu2b, art 26 PG (EA 2a), m2 útiles/m2	0,30
Aprovechamiento urbanístico nominal del solar, m2 útiles (C)	3.945,60
Incremento de edificabilidad en habitaciones (4* sup; 194 ud * 12,50 m2u/ud), m2 útiles (D)	2.425,00
Incremento de edificabilidad uso no hotelero (4* superior; 40% s/C), m2 útiles (E)	1.578,24
Número de habitaciones del hotel	194,00
Incremento de edificabilidad en vestíbulos (3,00 m2ut*hab), m2 útiles (F)	582,00
Incremento de edificabilidad de uso comercial en sótanos, m2 construidos	849,65
Coeficiente de conversión de m2 útiles a m2 construidos del anteproyecto de edificación, como mínimo el regulado en el art 4 del RD 3148/1978 VPO	0,80
Incremento de edificabilidad de uso comercial en sótanos, m2 útiles (S)	679,72
Total techo lucrativo, m2 útiles (H)	9.210,56

Como resultado de lo anterior, calculamos un coeficiente adimensional [J], como el cociente entre el total techo [H] edificable en aplicación del PRI y el Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar [C] en m2 útiles / m2 útiles. $[J = H / C]$.

Coeficiente J = H/C	2,3344
---------------------	--------

Y de esta forma podemos calcular el Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J (€/m² suelo neto) $[VUR = B / J]$. Tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Cálculo valor unitario mercado de repercusión de suelo corregido	
Valor unitario mercado de repercusión de suelo corregido, €/m2	63,25

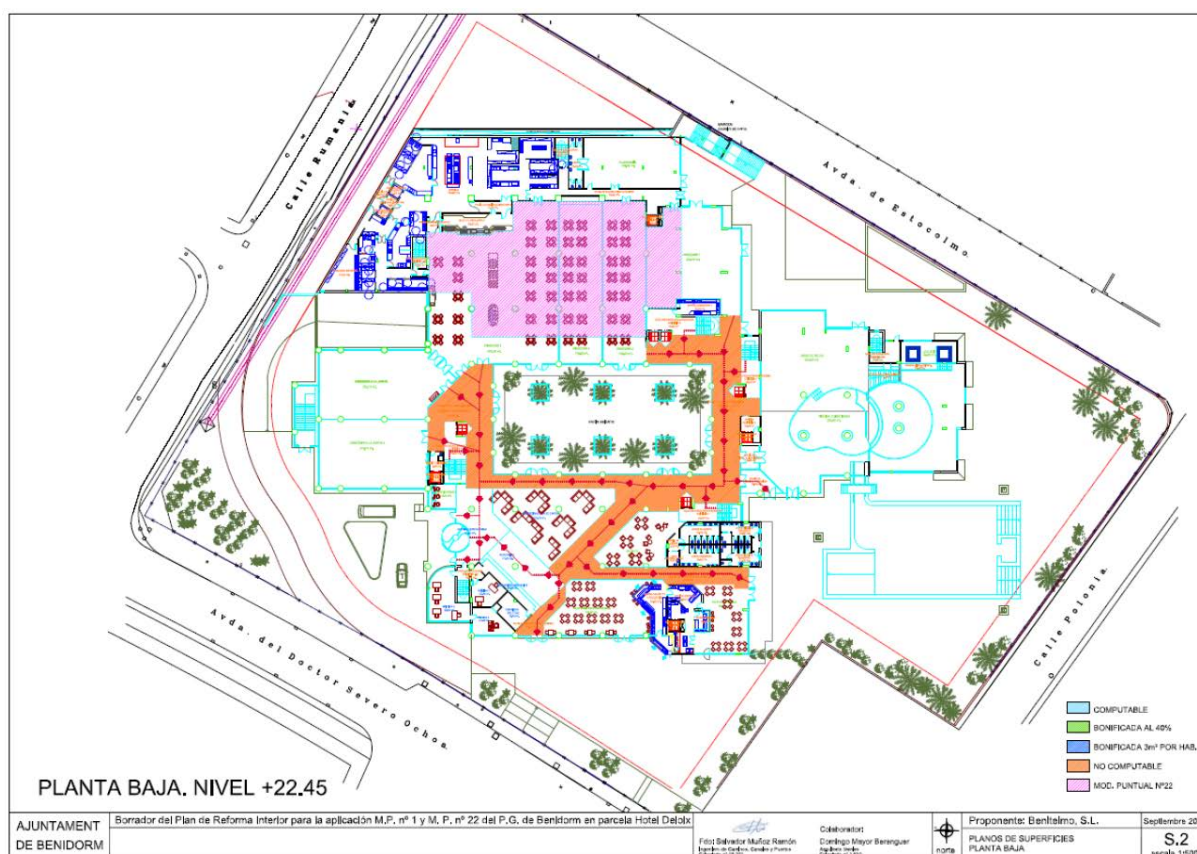
A. ALTERNATIVA TÉCNICA

El PRI en tramitación, establece la Superficie Dotacional de suelo a ceder (m² suelo neto) [S], de acuerdo con el cálculo del incremento dotacional y al sistema de cesión de suelo dotacional del PRI, en concordancia con el apartado "A.3.7. Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión" de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (mayo 2016) en su 2ª Actualización.

Por lo tanto, el Valor Económico Sustitutivo (euros) de la cesión en el PRI será el resultado de multiplicar la Superficie Dotacional de suelo a ceder (m² suelo neto) [S] por el Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (euros/ m² suelo neto) [B] y dividido por el coeficiente adimensional [J]; y todo ello multiplicado por el Coeficiente de Tabla de Fondo (CTF) del local comercial objeto de cambio de uso de Plazas de Aparcamiento a uso Terciario-Comercial.

Se adjunta a continuación el cálculo del coeficiente de Tabla de Fondo (C.T.F.):

De donde el Coeficiente de Tabla de Fondo del bajo rasante que se quiere cambiar el uso a Terciario, se calcula estableciendo la hipótesis que el local de 849,65 m² construidos tiene un acceso por la planta baja con un ancho de 1 crujías y con un fondo de 1 crujías, en la entrada al hotel, tal como que reflejado en el siguiente croquis esquemático.



$$CFT = \frac{\text{Sumatorio de crujías}}{N^{\circ} \text{ de retículas}} = \%$$

AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

	50	45	40	35	
60	55	50	45	40	35
65	60	55	50	45	40
70	65	60	55	50	45
75					
80					
85					
90					
95					
100					

$$CTF = \frac{1.040}{28} = 58,5714\%$$

En resumen, el Valor Económico Sustitutivo (euros) de la cesión en el PRI será el resultado de multiplicar la Superficie Dotacional de suelo a ceder (m2 suelo neto) [S] por el Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (euros/ m2 suelo neto) [B] y dividido por el coeficiente adimensional [J]; y todo ello multiplicado por el Coeficiente de Tabla de Fondo (CTF) del local comercial objeto de cambio de uso a Terciario-Comercial, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Valor económico sustitutivo de la cesión de suelos dotacionales	
Índice de suelo dotacional ámbito 5, ISD, m2/m2 útil	0,8587
Superficie dotacional a ceder, m2 suelo	729,58
Valor unitario de mercado del suelo, €/m2	147,66
Coeficiente J = H/C	2,3344
Coeficiente tabla de fondo (CTF) del local comercial objeto de cambio de uso	0,585714
Valor económico sustitutivo de la cesión en el PAA, €	27.029,27

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

A.24.2. La cesión complementaria del excedente de aprovechamiento

Se cuantifica el valor de la sustitución económica de la **cesión del 20% del aprovechamiento lucrativo** del art. 82 del TRLOTUP 2021 del Texto Refundido de la Ley ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, que regula:

b) "En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación."

Para el cálculo del Valor de la sustitución económica de la cesión del techo lucrativo del Art.82 de la TRLOTUP, multiplicaremos el Valor Unitario de Repercusión de suelo (euros / m² útil) obtenido según certificación catastral o los criterios del Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica (IVSE) de la M.P. n° 01 por el incremento en superficie de local terciario-comercial en planta bajo rasante -1 (S) (m² útil), con lo que obtendremos el incremento del valor económico del techo lucrativo debido a la aplicación del PRI y lo multiplicaremos por el 20 % que regula el art. 82 del TRLOTUP, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Valor de la sustitución económica de la cesión del aprovechamiento lucrativo (art 82 TR LOTUP)	
Valor unitario de repercusión de suelo según certificación catastral o IVSE MP n° 1, €/m ² útil	384,89
Incremento total de edificabilidad en habitaciones y vestíbulos, m ² útiles	679,72
Incremento del valor económico del aprovechamiento lucrativo (art 82 TR LOTUP)	261.619,92
% de cesión del aprovechamiento lucrativo (art 82 TR LOTUP)	20,00
Valor sustitución económica de la cesión del aprovechamiento lucrativo (art 82 TR LOTUP), €	52.323,98

A.24.3. Resumen de las valoraciones

A continuación, se adjunta el resumen de las valoraciones económicas generadas por la modificación puntual nº22 del PGOU de Benidorm.

VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO PRI MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22	
Valor económico sustitutivo de la cesión de suelo dotacional del PAA	27.029,27 €
Valor de la sustitución económica de la cesión de techo lucrativo PAA (art 82 TR LOTUP)	52.323,98 €
SUMA, VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO MP 22	79.353,25 €

La forma de cesión, y en su caso, el valor del excedente se formalizará en la propuesta de Convenio con el Ayuntamiento.

A.25. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

A.25.1. Situación

A.25.2. Emplazamiento

A.25.3. Ámbito del PAA. Replanteo

A.25.4. Ordenación estructural

A.25.5. Delimitación de la parcela y calificación del suelo

A.25.6. ISD Zona 5

Benidorm, a noviembre de 2022

Fdo. Salvador Muñoz Ramón

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221

Colaboradores:



Domingo Mayor Berenguer

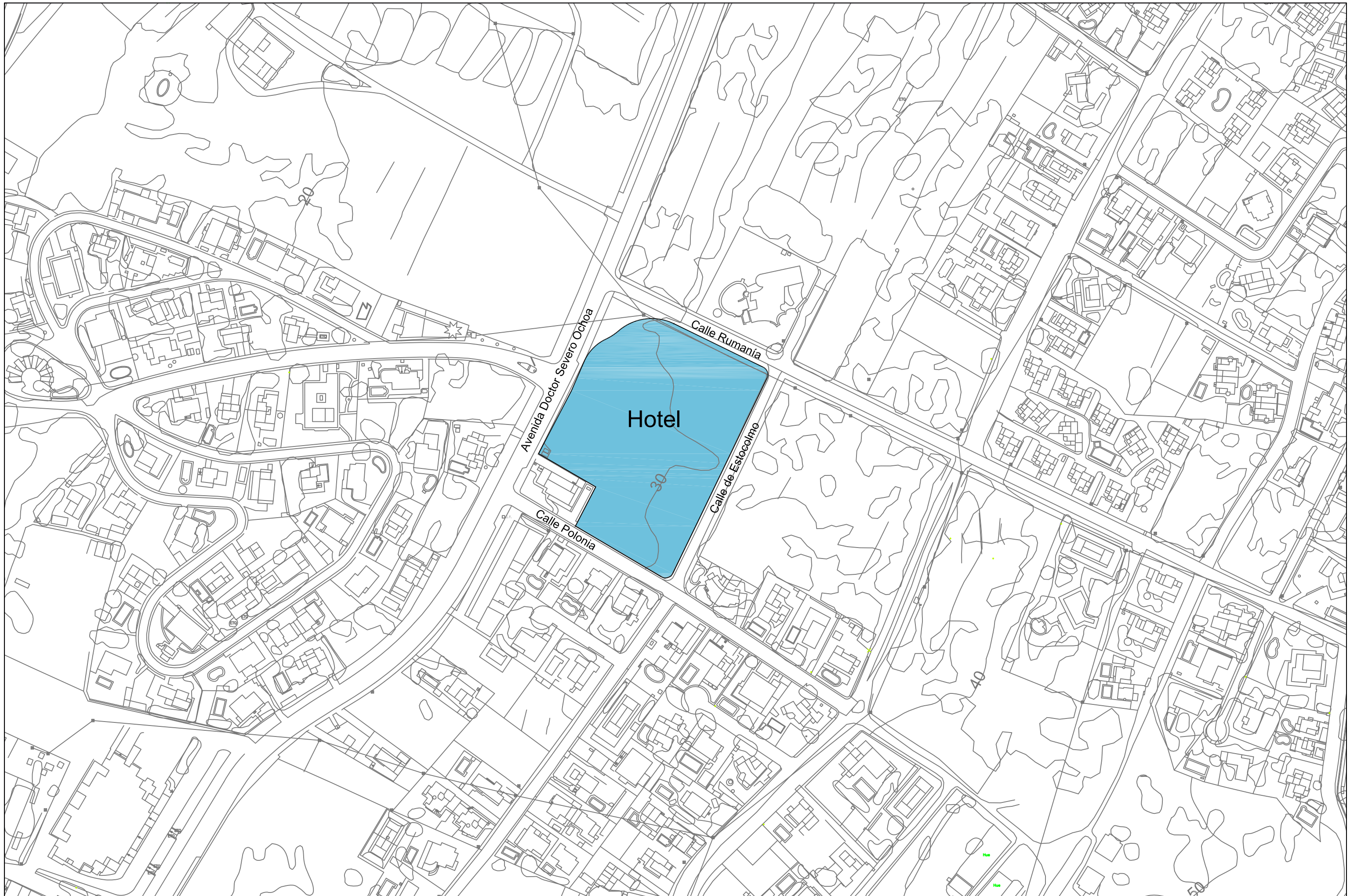
Arquitecto técnico

Raúl Gómez Zaragoza

Abogado



<p>AJUNTAMENT DE BENIDORM</p>	<p>Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada para el desarrollo de la MP nº 22 del PG en parcela Hotel Deloix</p> <p>Parcela Hotel Deloix</p>	<p>Fdo:  Fdo: Salvador Muñoz Ramón Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Colegiado nº 15.221</p> <p>Colaborador: Domingo Mayor Berenguer Arquitecto técnico Colegiado nº 1.632</p>	<p> norte</p>	<p>Proponente: Benitelmo, S.L.</p> <p>SITUACIÓN</p>	<p>noviembre 2022</p> <p>A.25.1 escala 1:10.000</p>
-----------------------------------	--	---	--	---	--





UTM ETRS89	X	Y
1	752804,1139	4270484,5648
2	752796,3038	4270466,6081
3	752776,4296	4270428,5693
4	752810,8422	4270408,5694
5	752798,6443	4270384,9705
6	752850,2710	4270354,4775
7	752857,3161	4270356,6077
8	752914,0072	4270473,9891
9	752911,6829	4270480,6355
10	752857,8722	4270506,8332
11	752824,8271	4270502,6508
12	752817,1572	4270497,6096

AJUNTAMENT DE BENIDORM

Alternativa Técnica de Programa de Actuación Aislada para el desarrollo de la MP nº 22 del PG en parcela Hotel Deloix

--- Ámbito del PAA (coincide con el ámbito del PRI de la MP nº 1) parcela hotel

Fdo: Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221

Colaborador:
Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632



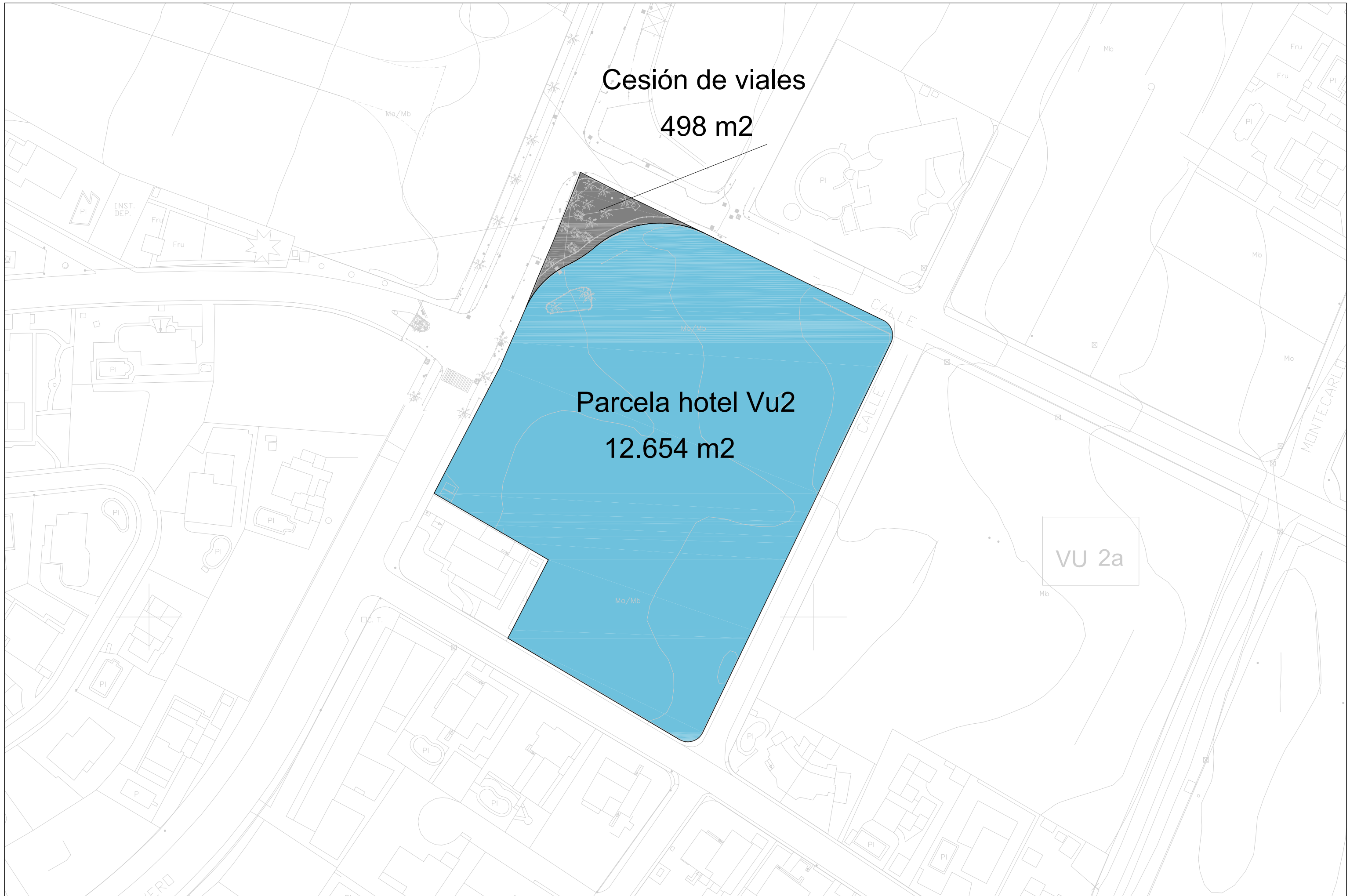
Proponente: Benitelmo, S.L.

ÁMBITO DEL PAA. REPLANTEO

noviembre 2022

A.25.3
escala 1:1.000





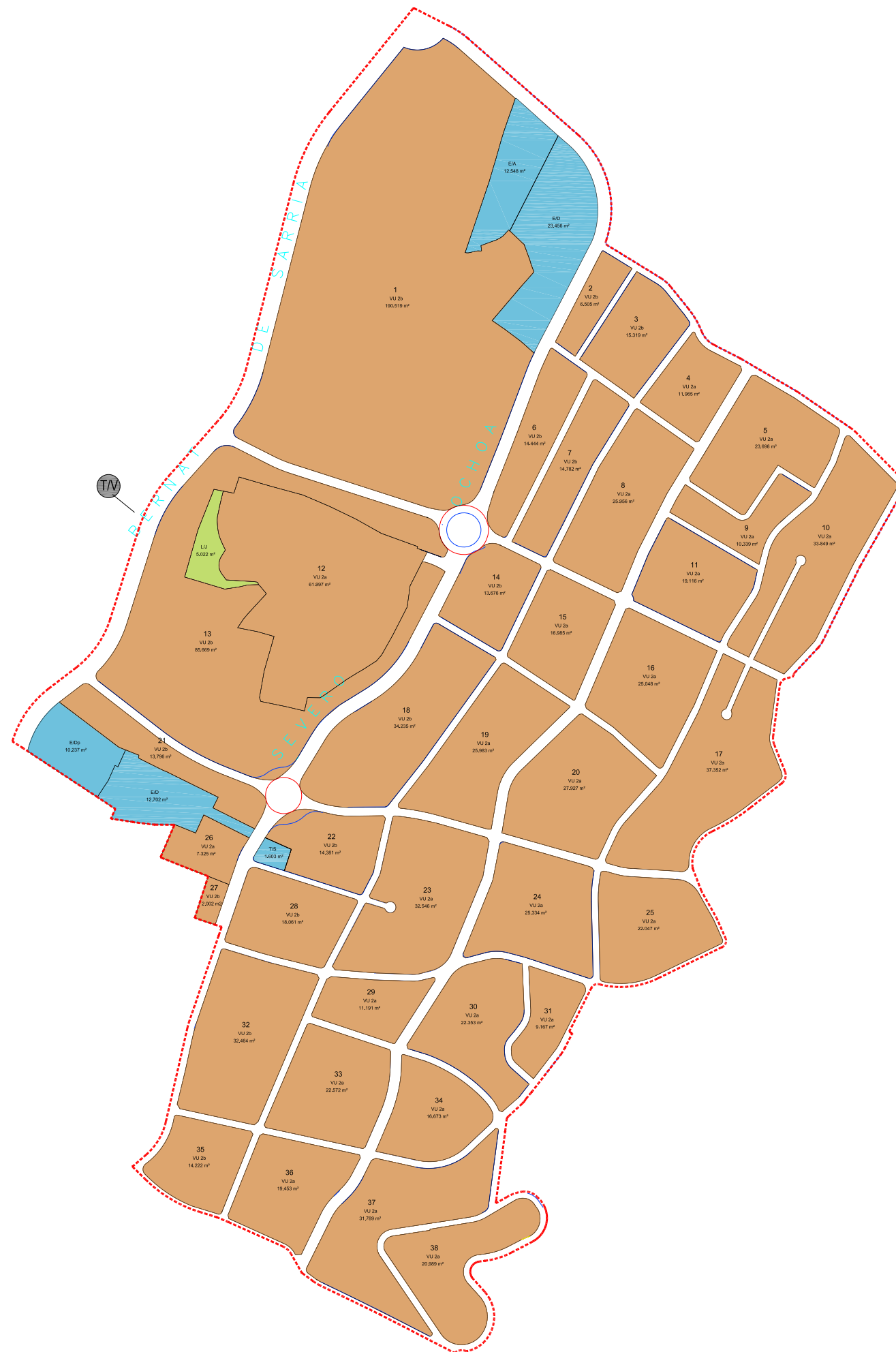
Cesión de viales

498 m2

Parcela hotel Vu2

12.654 m2

VU 2a



Manzana / Parcela	Zona Ordenación	Usos	Superficie, m2	IEN, m2t/m2	Edificabilidad, m2t
Manzana 1	Vu 2b	Res / Terc / Hot	190.519	0,30	57.155,70
Manzana 2	Vu 2b	Res / Terc / Hot	6.505	0,30	1.951,50
Manzana 3	Vu 2b	Res / Terc / Hot	15.319	0,30	4.595,70
Manzana 4	Vu 2a	Res	11.965	0,30	3.589,50
Manzana 5	Vu 2a	Res	23.698	0,30	7.109,40
Manzana 6	Vu 2b	Res / Terc / Hot	14.444	0,30	4.333,20
Manzana 7	Vu 2b	Res / Terc / Hot	14.782	0,30	4.434,60
Manzana 8	Vu 2a	Res	25.956	0,30	7.786,80
Manzana 9	Vu 2a	Res	10.339	0,30	3.101,70
Manzana 10	Vu 2a	Res	33.849	0,30	10.154,70
Manzana 11	Vu 2a	Res	19.116	0,30	5.734,80
Manzana 12	Vu 2a	Res	61.997	0,30	18.599,10
Manzana 13	Vu 2b	Res / Terc / Hot	85.669	0,30	25.700,70
Manzana 14	Vu 2b	Res / Terc / Hot	13.676	0,30	4.102,80
Manzana 15	Vu 2a	Res	16.985	0,30	5.095,50
Manzana 16	Vu 2a	Res	25.048	0,30	7.514,40
Manzana 17	Vu 2a	Res	37.352	0,30	11.205,60
Manzana 18	Vu 2b	Res / Terc / Hot	34.235	0,30	10.270,50
Manzana 19	Vu 2a	Res	25.983	0,30	7.794,90
Manzana 20	Vu 2a	Res	27.927	0,30	8.378,10
Manzana 21	Vu 2b	Res / Terc / Hot	13.976	0,30	4.192,80
Manzana 22	Vu 2b	Res / Terc / Hot	14.381	0,30	4.314,30
Manzana 23	Vu 2a	Res	32.546	0,30	9.763,80
Manzana 24	Vu 2a	Res	25.334	0,30	7.600,20
Manzana 25	Vu 2a	Res	22.047	0,30	6.614,10
Manzana 26	Vu 2a	Res	7.325	0,30	2.197,50
Manzana 27	Vu 2b	Res / Terc / Hot	2.002	0,30	600,60
Manzana 28	Vu 2b	Res / Terc / Hot	18.061	0,30	5.418,30
Manzana 29	Vu 2a	Res	11.191	0,30	3.357,30
Manzana 30	Vu 2a	Res	22.353	0,30	6.705,90
Manzana 31	Vu 2a	Res	9.167	0,30	2.750,10
Manzana 32	Vu 2b	Res / Terc / Hot	32.464	0,30	9.739,20
Manzana 33	Vu 2a	Res	22.572	0,30	6.771,60
Manzana 34	Vu 2a	Res	16.673	0,30	5.001,90
Manzana 35	Vu 2b	Res / Terc / Hot	14.222	0,30	4.266,60
Manzana 36	Vu 2a	Res	19.453	0,30	5.835,90
Manzana 37	Vu 2a	Res	31.789	0,30	9.536,70
Manzana 38	Vu 2a	Res	20.989	0,30	6.296,70
Total Manzanas			1.031.909		309.572,00
Equipamiento E/D			12.702		
Equipamiento E/A			12.548		
Espacio Libre L/J			5.022		
Equipamiento E/Dp			10.237		
Equipamiento E/D			23.456		
Transporte T/S			1.603		
Red Viaria T/V			200.255		
Total Dotaciones			265.823		
TOTAL ÁREA 5			1.297.732		309.572,00

AJUNTAMENT DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARA EL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 22 (MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

A.26. ANEXO. RESUMEN DE SUPERFICIES DEL HOTEL DELOIX

HOTEL DELOIX 18-03-2019

Zona	Habitación	Baño	Terraza	Zonas bonificación al 40%	Zonas bonificadas 3m² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
TOTAL	4.479,30	1.040,10	1.653,60	2.427,89	583,55	11.067,15		22.096,56
PLANTA SÓTANO								
Escaleras al exterior						71,00		71,00
Almacén sótano						917,60		917,60
Núcleo escalera edificio 4						43,65		43,65
Ascensor edificio 4						3,60		3,60
Montacargas edificio 4						3,00		3,00
Oficio edificio 4						20,65		20,65
Aseos mujeres						24,50		24,50
Aseos hombres						21,55		21,55
Pasillo 1						15,75		15,75
Pasillo 2						14,30		14,30
Núcleo escalera edificio 1.B						16,30		16,30
Garaje						3.042,15		3.042,15
Almacén de lencería						105,05		105,05
Máquina de extracción						27,35		27,35
Oficio edificio 1						28,65		28,65
Montacargas edificio 1						3,05		3,05
Núcleo escalera edificio 1.A						28,65		28,65
Ascensor edificio 1						3,70		3,70
Depósitos y maquinaria						414,25		414,25
Depurada piscina						52,30		52,30
Bajo piscina						121,85		121,85
Núcleo escalera edificio 2.A						42,90		42,90
Ascensor edificio 2						3,70		3,70
Oficio edificio 2						9,10		9,10
Montacargas edificio 2						3,05		3,05
Sauna-Spa				228,85				228,85
Almacén 1						13,90		13,90
Almacén 2						15,50		15,50
Gimnasio				134,05				134,05
Vestuario Mujeres Sauna-Spa						13,20		13,20
Vestuario Hombres Sauna-Spa						13,05		13,05
Núcleo escaleras edificio 2.B						20,15		20,15
Almacén Sauna-Spa 1						122,10		122,10
Almacén Sauna-Spa 2						55,75		55,75
Sala maquinaria Sauna-Spa						49,20		49,20
Núcleo Escalera Edificio 3.A						39,60		39,60
Ascensor edificio 3						3,10		3,10
Pasillo 3						29,50		29,50
Almacén bicicletas y carros eléctricos						379,40		379,40
Aseos						10,30		10,30
Pasillo personal						180,20		180,20
Oficio edificio 3						11,85		11,85
Montacargas edificio 3						3,00		3,00
Almacén lavandería						64,60		64,60
Vestuarios trabaj. Mujeres						55,95		55,95
Vestuarios trabaj.Hombres						68,70		68,70
Núcleo escaleras personal						13,60		13,60
Comedor personal						65,90		65,90
Almacén						52,10		52,10
Zona economato						190,80		190,80
Cuarto electricidad						57,05		57,05
Cuarto teleco						21,05		21,05
Sala de basuras						25,10		25,10
Camara fri. Basuras						9,45		9,45
Montacargas basuras						3,05		3,05
Montacargas comestibles						3,05		3,05
Servicio técnico						48,85		48,85
Almacén técnico						21,15		21,15
Sala depósitos CPI						42,90		42,90
Núcleo escaleras edificio 3.B						14,70		14,70
Almacenista						5,80		5,80
Grupo electrógeno						62,25		62,25
Grupo de presión						12,00		12,00
TOTAL PLANTA SÓTANO	0,00	0,00	0,00	362,90	0,00	6.835,50	0,00	7.198,40
PLANTA BAJA								
Vestibulo/Recepción						91,90		91,90

HOTEL DELOIX 18-03-2019

Zona	Habitación	Baño	Terraza	Zonas bonificación al 40%	Zonas bonificadas 3m² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
Recepción					71,20			71,20
Recepción/área de guías					25,50			25,50
Consigna maletas					19,45			19,45
Núcleo escaleras edificio 1.B						18,30		18,30
Oficina 1					23,45			23,45
Oficina 2					27,05			27,05
Oficina 3					45,60			45,60
Recepción/zona de espera					170,15			170,15
Zona internet				18,70				18,70
Pasillo recepción/exterior 1						24,90		24,90
Pasillo recepción/exterior 2						73,35		73,35
Cafeteria zona recepción				139,55				139,55
Salón TV				94,20				94,20
Barra salon TV y recepción						32,35		32,35
Cocina Barras						40,05		40,05
Montacargas edificio 1						3,05		3,05
Cafeteria piscina				88,40				88,40
Barra piscina						16,80		16,80
Aseo piscina hombres						20,85		20,85
Aseo piscina mujeres						21,35		21,35
Pasillo aseos						5,15		5,15
Aseo discapacitados						4,90		4,90
Aseo mujeres						22,50		22,50
Aseo Hombres						23,05		23,05
Núcleo escaleras/ascensor edificio 1						34,45		34,45
Pasillo piscina climatizada						19,95		19,95
Pasillo piscina exterior						12,50		12,50
Piscina climatizada				239,65				239,65
Zona de relax				501,95				501,95
Jacuzzi				34,35				34,35
Rampa piscina climatizada						15,40		15,40
Escalera piscina climatizada						11,25		11,25
Núcleo escalera edificio 2.B						21,00		21,00
Pasillo de comunicación edificio 1, 2, y 3						346,55		346,55
Oficio edificio 2						10,45		10,45
Montacargas edificio 2						3,05		3,05
Núcleo escalera/ascensor edificio 2						34,70		34,70
Núcleo escalera/ascensor edificio 3						47,90		47,90
Pasillo comunicación edif. 1, 2 y comedores						182,65		182,65
Núcleo escalera/ascensor edificio 4						38,55		38,55
Oficio edificio 4						6,55		6,55
Montacargas edificio 4						3,05		3,05
Comedor 1				150,10			77,08	227,18
Barra Comedor 1						20,05		20,05
Comedor 2				31,91			141,40	173,31
Comedor 3				32,00			141,88	173,88
Comedor 4				153,88			319,36	473,24
Buffet comedor 4						38,20		38,20
Comedor a la carta				232,15				232,15
Comedor a la carta 2				210,15				210,15
Montacargas edificio 3						3,25		3,25
Pasillo guardería/exterior						54,30		54,30
Guardería				138,00				138,00
Aseos						19,20		19,20
Núcleo escaleras personal						9,90		9,90
Cocina						430,60		430,60
Pasillo cocina/comedor 4						12,70		12,70
Pasillo cocina/buffet						6,00		6,00
Montacargas Basuras						3,05		3,05
Montacargas Alimentos						3,05		3,05
Pasillo cocina/alimentos						3,55		3,55
Pasillo alimentos						9,00		9,00
Almacén general						32,75		32,75
Núcleo escalera edificio 3.B						14,95		14,95
TOTAL PLANTA BAJA	0,00	0,00	0,00	2.064,99	474,30	1.755,15	679,72	4.974,16
PLANTA ENTREPLANTA								
EDIFICIO 1								
Nucleo escalera edificio 1.B						12,75		12,75

HOTEL DELOIX 18-03-2019

Zona	Habitación	Baño	Terraza	Zonas bonificación al 40%	Zonas bonificadas 3m² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
Pasillo						9,85		9,85
Oficina 4					23,45			23,45
Oficina 5					21,45			21,45
Oficina 6					36,35			36,35
Oficina 7					28,00			28,00
Núcleo escalera edificio 1.A						23,20		23,20
Ascensor edificio 1						4,35		4,35
Pasillo						64,10		64,10
Jardinera						7,10		7,10
Oficio edificio 1						11,85		11,85
Montacargas edificio 1						3,05		3,05
1001	22,85	5,20	12,35					40,40
1002	22,60	5,20	12,70					40,50
1003	22,60	5,20	12,70					40,50
1004	22,60	5,20	12,70					40,50
1005	23,20	5,20	12,30					40,70
1006	29,65	6,80	13,65					50,10
SUBTOTAL	143,50	32,80	76,40	0,00	109,25	136,25		498,20
EDIFICIO 2								
Núcleo escalera edificio 2.A						23,20		23,20
Ascensor edificio 2						4,15		4,15
Núcleo escalera edificio 2.B						14,10		14,10
Pasillo						108,30		108,30
Jardinera						6,75		6,75
Oficio edificio 2						10,35		10,35
Montacargas edificio 2						3,05		3,05
2001	22,85	5,45	9,75					38,05
2003 (discapacitados)	22,50	4,45	10,05					37,00
2005 (discapacitados)	23,05	4,45	9,75					37,25
2007	23,05	5,50	9,65					38,20
2009	23,70	5,50	9,65					38,85
2011	26,70	5,45	8,70					40,85
2012	22,60	5,30	13,00					40,90
2013	22,60	5,45	13,40					41,45
2014	22,90	5,45	13,00					41,35
2015	22,70	5,45	9,85					38,00
2016	34,75	6,45	9,85					51,05
SUBTOTAL	267,40	58,90	116,65	0,00	0,00	169,90		612,85
EDIFICIO 3								
Núcleo escalera edificio 3.A						17,40		17,40
Núcleo escalera edificio 3.B						15,40		15,40
Almacén						85,95		85,95
Montacargas Basura						3,05		3,05
Montacargas alimentos						3,05		3,05
Pasillo montacargas						2,35		2,35
SUBTOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127,20		127,20
EDIFICIO 3								
Núcleo escalera edificio 4						20,50		20,50
SUBTOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,50		20,50
TOTAL PLANTA ENTREPLANTA	410,90	91,70	193,05	0,00	109,25	453,85		1.258,75
PLANTA PRIMERA								
EDIFICIO 1								
Núcleo escalera edificio 1.A						23,20		23,20
Ascensor edificio 1						4,35		4,35
Núcleo escalera edificio 1.B						14,45		14,45
Pasillo						147,95		147,95
Jardinera						35,45		35,45
Oficio edificio 1						15,90		15,90
Montacargas edificio 1						3,05		3,05
1101	22,85	5,15	8,30					36,30
1102	22,60	5,15	8,55					36,30
1103	22,60	5,15	8,55					36,30
1104	22,60	5,15	8,55					36,30
1105	23,20	5,15	8,35					36,70
1106	29,65	6,80	12,65					49,10
1107	23,05	5,25	8,20					36,50
1108	23,05	5,25	9,50					37,80
1109	22,65	5,40	8,45					36,50

HOTEL DELOIX 18-03-2019

Zona	Habitación	Baño	Terraza	Zonas bonificación al 40%	Zonas bonificadas 3m ² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
1110	22,65	5,40	9,75					37,80
1111	22,65	5,20	8,20					36,05
1112	22,65	5,20	9,50					37,35
1113	22,55	5,70	8,10					36,35
1114	22,60	5,70	9,90					38,20
1115	22,50	5,30	8,35					36,15
1116	22,55	5,30	10,25					38,10
1117	23,05	5,40	8,10					36,55
1118	23,10	5,40	9,90					38,40
1119	22,90	5,40	8,00					36,30
1120	22,90	5,40	9,60					37,90
1121	22,65	5,40	8,25					36,30
1122	22,65	5,40	9,85					37,90
1123	22,05	5,40	9,25					36,70
1124	22,90	5,40	9,90					38,20
SUBTOTAL	552,60	129,45	218,00	0,00	0,00	244,35		1.144,40
EDIFICIO 2								
Núcleo escaleras edificio 2.A						23,05		23,05
Ascensor edificio 2						4,15		4,15
Núcleo escaleras edificio 2.B						14,10		14,10
Pasillo						118,20		118,20
Jardinera						25,75		25,75
Oficio edificio 2						11,55		11,55
Montacargas edificio 2						3,05		3,05
2101	22,75	5,30	8,35					36,40
2102	22,50	5,30	8,20					36,00
2103	22,50	5,30	8,60					36,40
2104	22,50	5,30	8,45					36,25
2105	23,10	5,30	8,40					36,80
2106	23,15	5,30	8,20					36,65
2107	23,05	5,20	8,30					36,55
2108	22,70	5,30	8,20					36,20
2109	23,70	5,20	8,30					37,20
2110	23,60	5,60	8,20					37,40
2111	26,65	5,30	12,55					44,50
2112	22,60	5,30	8,25					36,15
2113	22,60	5,45	8,45					36,50
2114	22,90	5,45	8,25					36,60
2115	22,70	5,45	8,45					36,60
2116	34,40	6,45	13,85					54,70
SUBTOTAL	381,40	86,50	143,00	0,00	0,00	199,85		810,75
EDIFICIO 3								
Núcleo escaleras edificio 3.A						23,40		23,40
Ascensor edificio 3						7,50		7,50
Núcleo escaleras edificio 3.B						14,65		14,65
Pasillo						147,60		147,60
Jardinera 1						9,65		9,65
Jardinera 2						7,55		7,55
Oficio edificio 3						16,15		16,15
Montacargas edificio 3						4,85		4,85
3101	22,70	5,30	8,15					36,15
3102	22,50	5,30	8,40					36,20
3103	22,50	5,30	8,40					36,20
3104	22,50	5,30	8,15					35,95
3105	24,70	5,30	11,15					41,15
3106	23,10	5,30	8,35					36,75
3107	22,90	5,30	9,00					37,20
3108	22,55	5,30	8,60					36,45
3109	22,55	5,30	9,00					36,85
3110	22,90	5,30	8,35					36,55
3111	22,90	5,30	8,70					36,90
3112	22,95	5,30	8,00					36,25
3113	22,95	5,30	8,35					36,60
3114	22,50	5,30	8,25					36,05
3115	22,50	5,30	8,60					36,40
3116	22,55	5,30	8,00					35,85
3117	22,55	5,30	8,35					36,20
3118	22,45	5,30	8,40					36,15

HOTEL DELOIX 18-03-2019

Zona	Habitación	Baño	Terraza	Zonas bonificación al 40%	Zonas bonificadas 3m² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
3119	22,45	5,30	8,35					36,10
3120	22,45	5,30	8,80					36,55
3121	22,45	5,30	8,60					36,35
3122	22,45	5,30	8,80					36,55
3123	22,45	5,30	8,60					36,35
3124	22,55	5,30	8,55					36,40
3125	22,55	5,30	8,35					36,20
SUBTOTAL	567,60	132,50	214,25	0,00	0,00	231,35		1.145,70
EDIFICIO 4								
Núcleo escaleras edificio 4						23,00		23,00
Ascensor edificio 4						5,00		5,00
Pasillo						67,30		67,30
Jardinera						2,55		2,55
Oficio edificio 4						14,20		14,20
Montacargas edificio 4						3,35		3,35
4101	22,50	5,30	8,00					35,80
4102	22,65	5,30	8,20					36,15
4103	22,45	5,30	8,00					35,75
4104	22,55	5,30	8,45					36,30
4105	22,55	5,30	8,20					36,05
4106	22,55	5,30	8,45					36,30
4107	22,55	5,30	8,45					36,30
4108	22,55	5,30	8,45					36,30
4109 (suite junior)	23,00	5,30	9,90					38,20
4110 (suite junior)	23,15	5,30	10,00					38,45
4111 (suite junior)	22,30	6,50	10,20					39,00
SUBTOTAL	248,80	59,50	96,30	0,00	0,00	115,40		520,00
TOTAL PLANTA PRIMERA	1.750,40	407,95	671,55	0,00	0,00	790,95		3.620,85
PLANTA SEGUNDA								
EDIFICIO 1								
Núcleo escalera edificio 1.A						23,20		23,20
Ascensor edificio 1						4,35		4,35
Núcleo escalera edificio 1.B						14,45		14,45
Pasillo						147,95		147,95
Oficio edificio 1						15,90		15,90
Montacargas edificio 1						3,05		3,05
1201	22,85	5,15	8,05					36,05
1202	22,60	5,15	8,20					35,95
1203	22,60	5,15	8,20					35,95
1204	22,60	5,15	8,25					36,00
1205	23,20	5,15	8,05					36,40
1206	29,65	6,80	12,15					48,60
1207	23,05	5,25	7,25					35,55
1208	23,05	5,25	6,95					35,25
1209	22,65	5,40	7,50					35,55
1210	22,65	5,40	7,10					35,15
1211	22,65	5,20	7,25					35,10
1212	22,65	5,20	6,95					34,80
1213	22,55	5,70	7,80					36,05
1214	22,60	5,70	7,30					35,60
1215	22,50	5,30	8,05					35,85
1216	22,55	5,30	7,50					35,35
1217	23,05	5,40	7,80					36,25
1218	23,10	5,40	7,30					35,80
1219	22,90	5,40	7,15					35,45
1220	22,90	5,40	6,95					35,25
1221	22,65	5,40	7,30					35,35
1222	22,65	5,40	7,15					35,20
1223	22,05	5,40	8,55					36,00
1224	22,90	5,40	6,95					35,25
SUBTOTAL	552,60	129,45	185,70	0,00	0,00	208,90		1.076,65
EDIFICIO 2								
Núcleo escaleras edificio 2.A						23,05		23,05
Ascensor edificio 2						4,15		4,15
Núcleo escaleras edificio 2.B						14,10		14,10
Pasillo						120,85		120,85
Oficio edificio 2						11,55		11,55
Montacargas edificio 2						3,05		3,05

HOTEL DELOIX 18-03-2019

Zona	Habitación	Baño	Terraza	Zonas bonificación al 40%	Zonas bonificadas 3m² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
2201	22,75	5,30	7,40					35,45
2202	22,50	5,30	7,10					34,90
2203	22,50	5,30	7,60					35,40
2204	22,50	5,30	7,30					35,10
2205	23,10	5,30	7,40					35,80
2206	23,15	5,30	7,10					35,55
2207	23,05	5,20	7,30					35,55
2208	22,70	5,30	7,10					35,10
2209	23,70	5,20	7,30					36,20
2210	23,60	5,60	7,10					36,30
2211	26,65	5,30	10,30					42,25
2212	22,60	5,30	7,25					35,15
2213	22,60	5,45	7,45					35,50
2214	22,90	5,45	7,25					35,60
2215	22,70	5,45	7,20					35,35
2216	34,40	6,45	11,50					52,35
SUBTOTAL	381,40	86,50	123,65	0,00	0,00	176,75		768,30
EDIFICIO 3								
Núcleo escaleras edificio 3.A						23,35		23,35
Ascensor edificio 3						7,50		7,50
Núcleo escaleras edificio 3.B						14,65		14,65
Pasillo						147,60		147,60
Oficio edificio 3						16,15		16,15
Montacargas edificio 3						4,85		4,85
3201	22,70	5,30	8,15					36,15
3202	22,50	5,30	8,40					36,20
3203	22,50	5,30	8,40					36,20
3204	22,50	5,30	8,15					35,95
3205	24,70	5,30	9,50					39,50
3206	23,10	5,30	8,35					36,75
3207	22,90	5,30	9,00					37,20
3208	22,55	5,30	8,60					36,45
3209	22,55	5,30	9,00					36,85
3210	22,90	5,30	8,35					36,55
3211	22,90	5,30	8,70					36,90
3212	22,95	5,30	8,00					36,25
3213	22,95	5,30	8,35					36,60
3214	22,50	5,30	8,25					36,05
3215	22,50	5,30	8,60					36,40
3216	22,55	5,30	8,00					35,85
3217	22,55	5,30	8,35					36,20
3218	22,45	5,30	8,40					36,15
3219	22,45	5,30	8,35					36,10
3220	22,45	5,30	8,80					36,55
3221	22,45	5,30	8,60					36,35
3222	22,45	5,30	8,80					36,55
3223	22,45	5,30	8,60					36,35
3224	22,55	5,30	8,55					36,40
3225	22,55	5,30	8,35					36,20
SUBTOTAL	567,60	132,50	212,60	0,00	0,00	214,10		1.126,80
EDIFICIO 4								
Núcleo escaleras edificio 4						23,00		23,00
Ascensor edificio 4						5,00		5,00
Pasillo						67,30		67,30
Jardinera						2,55		2,55
Oficio edificio 4						14,20		14,20
Montacargas edificio 4						3,35		3,35
4201	22,50	5,30	7,10					34,90
4202	22,65	5,30	7,10					35,05
4203	22,45	5,30	7,10					34,85
4204	22,55	5,30	7,30					35,15
4205	22,55	5,30	7,10					34,95
4206	22,55	5,30	7,30					35,15
4207	22,55	5,30	7,30					35,15
4208	22,55	5,30	7,30					35,15
4209 (suite junior)	23,00	5,30	8,60					36,90
4210 (suite junior)	23,15	5,30	8,65					37,10
4211 (suite junior)	22,30	6,50	8,70					37,50

HOTEL DELOIX 18-03-2019

Zona	Habitación	Baño	Terraza	Zonas bonificación al 40%	Zonas bonificadas 3m² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
SUBTOTAL	248,80	59,50	83,55	0,00	0,00	115,40		507,25
TOTAL PLANTA SEGUNDA	1.750,40	407,95	605,50	0,00	0,00	715,15		3.479,00
PLANTA TERCERA								
EDIFICIO 1								
Núcleo montacargas edificio 1						8,15		8,15
Local Calderas						87,25		87,25
SUBTOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95,40		95,40
EDIFICIO 2								
Núcleo escaleras edificio 2.B						6,95		6,95
Núcleo montacargas edificio 2						9,15		9,15
Local aire acondicionado						111,40		111,40
SUBTOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127,50		127,50
EDIFICIO 3								
Núcleo escaleras edificio 3.A						23,35		23,35
Ascensor edificio 3						7,50		7,50
Núcleo escaleras edificio 3.B						14,65		14,65
Pasillo						147,60		147,60
Oficio edificio 3						16,15		16,15
Montacargas edificio 3						5,20		5,20
3301	22,70	5,30	7,05					35,05
3302	22,50	5,30	7,25					35,05
3303	22,50	5,30	7,25					35,05
3304	22,50	5,30	7,05					34,85
3305	24,70	5,30	7,40					37,40
3306	23,10	5,30	7,30					35,70
3307	22,90	5,30	7,50					35,70
3308	22,55	5,30	7,50					35,35
3309	22,55	5,30	7,45					35,30
3310	22,90	5,30	7,30					35,50
3311	22,90	5,30	7,25					35,45
3312	22,95	5,30	7,30					35,55
3313	22,95	5,30	7,20					35,45
3314	22,50	5,30	7,55					35,35
3315	22,50	5,30	7,45					35,25
3316	22,55	5,30	7,30					35,15
3317	22,55	5,30	7,20					35,05
3318	22,45	5,30	7,30					35,05
3319	22,45	5,30	7,30					35,05
3320	22,45	5,30	7,50					35,25
3321	22,45	5,30	7,50					35,25
3322	22,45	5,30	7,50					35,25
3323	22,45	5,30	7,50					35,25
3324	22,55	5,30	7,30					35,15
3325	22,55	5,30	7,30					35,15
SUBTOTAL	567,60	132,50	183,50	0,00	0,00	214,45		1.098,05
EDIFICIO 4								
Núcleo escalera/ascensor edif. 4						30,70		30,70
Oficio edificio 4						7,25		7,25
Montacargas edificio 4						3,05		3,05
Aseo señoras						19,10		19,10
Aseo caballeros						19,10		19,10
SUBTOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79,20		79,20
TOTAL PLANTA TERCERA	567,60	132,50	183,50	0,00	0,00	516,55		1.400,15
PLANTA CUBIERTA								
EDIFICIO 3								
Núcleo escaleras edificio 3.A						4,90		4,90
Núcleo ascensores edificio 3						20,55		20,55
Núcleo escaleras edificio 3.B						8,05		8,05
Almacén piscina						6,75		6,75
Local depuradora						23,50		23,50
Bar-Servicios						30,10		30,10
Montacargas edificio 3						3,25		3,25
Almacén						54,35		54,35
Aseos 1						6,65		6,65
Aseos 2						7,15		7,15
SUBTOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165,25		165,25
TOTAL PLANTA CUBIERTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165,25		165,25

HOTEL DELOIX 18-03-2019

Zona	Habitación	Baño	Terraza	Zonas bonificación al 40%	Zonas bonificadas 3m ² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
TOTAL HOTEL DELOIX	4.479,30	1.040,10	1.653,60	2.427,89	583,55	11.232,40	679,72	22.096,56

HOTEL DELOIX 18-03-2019

Zona	Habitación	Baño	Terraza	Zonas bonificación al 40%	Zonas bonificadas 3m ² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
RESUMEN POR PLANTAS	Habitación	Baño	Terraza	40% bonific. max. 1578,24	3m ² por habitación max. 582,00	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL Superficies
PLANTA SÓTANO	0,00	0,00	0,00	362,90	0,00	6.835,50	0,00	7.198,40
PLANTA BAJA	0,00	0,00	0,00	2.064,99	474,30	1.755,15	679,72	4.974,16
PLANTA ENTREPLANTA	410,90	91,70	193,05	0,00	109,25	453,85	0,00	1.258,75
PLANTA PRIMERA	1.750,40	407,95	671,55	0,00	0,00	790,95	0,00	3.620,85
PLANTA SEGUNDA	1.750,40	407,95	605,50	0,00	0,00	715,15	0,00	3.479,00
PLANTA TERCERA	567,60	132,50	183,50	0,00	0,00	516,55	0,00	1.400,15
PLANTA CUBIERTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165,25	0,00	165,25
TOTAL	4.479,30	1.040,10	1.653,60	2.427,89	583,55	11.232,40	679,72	22.096,56
RESUMEN	4.479,30	1.040,10	1.653,60	2.427,89	583,55	11.232,40	679,72	22.096,56

A. ALTERNATIVA TÉCNICA

A.27. ANEXO. EDIFICABILIDAD MÁXIMA APLICANDO LAS MODIFICACIONES PUNTUALES N° 1 (PRI INCENTIVACIÓN HOTELERA) Y N° 22 (PAA MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES)

CONCEPTO	APLICANDO PLAN GENERAL
	CON PRI MP N° 1 Y PAA MP N° 22
Superficie inicial de la parcela, m2	13.152,00
Cesión viales (MP n ° 7 Plan General), m2	498,00
Superficie neta de la parcela, m2	12.654,00
Número de habitaciones	194
Edificabilidad Plan General VU2b, m2ut	3.945,60
Bonificación 40% s/edif parcela, m2ut	1.578,24
Bonificación 3,00 m2ut/hab, m2ut	582,00
Edificabilidad PRI 4* ^{sup} ; 12,5 m2ut/hab, m2ut	2.425,00
Edificabilidad PAA Mod. Puntual n° 22, m2ut	679,72
Edificabilidad máxima, m2ut	9.210,56