

Benidorm, a 9 de enero de 2023

LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y



AJUNTAMENT DE BENIDORM

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SEGUNDA ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (INCENTIVACIÓN HOTELERA) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

PROMOTOR: BENITELMO, S.L.

noviembre 2022

INDICE _____ ¡Error! Marcador no definido.

1. MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES	3
1.1.1. Objeto del documento	3
1.1.2. Antecedentes	4
1.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA	8
1.3. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	9
1.3.1. Plan General de Benidorm	9
1.3.2. Normativa y Legislación aplicable	11
2. PLANOS DE INFORMACIÓN	13
2.1. SITUACIÓN	13
2.2. EMPLAZAMIENTO	13
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	14
3.1. MOTIVACIÓN	14
3.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA VIRTUAL O ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES	15
3.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES	16
3.4. CÁLCULO DEL ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL DE LA ZONA	17
3.5. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	20
3.6. CÁLCULO DEL INCREMENTO DOTACIONAL	21
3.7. COMPROBACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL	22
3.8. IDENTIFICACIÓN Y MATERIALIZACIÓN DEL INCREMENTO DOTACIONAL	23
3.8.1. Ámbitos de materialización de las compensaciones dotacionales	23
3.8.2. Cesión de la franja de retranqueo	24
3.8.3. Sustitución en metálico del deber de cesión	24
3.9. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO	26
3.10. VALORACIONES ECONÓMICAS SUSTITUTIVAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1	31
3.10.1. Valor económico de la cesión de suelo dotacional	31
3.10.2. La cesión del 10 % del excedente de aprovechamiento	33
3.10.3. Valor económico de la cesión del 10 % del excedente de aprovechamiento	34
3.10.4. Resumen de las valoraciones económicas	36
4. PLANOS DE ORDENACIÓN	37
4.1. REPLANTEO	37
4.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	37
4.3. DELIMITACIÓN DE LA PARCELA Y CALIFICACIÓN DEL SUELO	37
4.4. ISD ZONA 5	37
5. NORMAS URBANÍSTICAS	38
6. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PASAJÍSTICA	39
7. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	40
8. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	41
9. ANEXO 1. PLANOS POR PLANTAS DEL HOTEL DELOIX, CON LAS SUPERFICIES	43

S.1. PLANTA SÓTANO	43
S.2. PLANTA BAJA	43
S.3. PLANTA ENTREPLANTA	43
S.4. PLANTA NIVEL 1	43
S.5. PLANTA NIVEL 2	43
S.6. PLANTA NIVEL 3	43
S.7. PLANTA CUBIERTA	43
10. ANEXO 2. RESUMEN DE SUPERFICIES DEL HOTEL DELOIX	44
10.A2.1. SUPERFICIES DEL HOTEL POR PLANTAS	44
10.A2.2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA APLICANDO LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (PRI INCENTIVACIÓN HOTELERA)	45
11. ANEXO 3. ANÁLISIS DE LA PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN EN LA ZONA	46
11.1. ANÁLISIS DE LA PELIGROSIDAD Y RIESGO	46
11.2. LA PARCELA DEL HOTEL Y SU ENTORNO ANTE EL RIESGO DE INUNDACIÓN	48
11.3. PLANOS DE PELIGROSIDAD Y RIESGO DEL PLAN DIRECTOR	49

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y ANTECEDENTES

1.1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la redacción de un Plan de Reforma Interior (PRI), para la aplicación de la segunda actualización de la Modificación Puntual nº 1 (incentivación hotelera) del Plan General de Benidorm en la parcela del Hotel Deloix.

Este hotel está actualmente construido, ocupando casi una manzana completa, entre la Avenida Severo Ochoa, calle Polonia, calle Rumanía y Avenida Estocolmo.

El PRI se presenta a instancias de la mercantil BENITELMO, S.L., con CIF B-03313269, y domicilio a efectos de notificaciones en Benidorm, Avenida Doctor Severo Ochoa, camping Racó, CP 03503.

El hotel tiene una categoría de 4 estrellas superior, un total de 194 habitaciones y servicios complementarios. Actualmente existe un exceso de edificabilidad en la parcela del hotel Deloix ya construido, por lo que es necesario ajustar los excesos aplicando las bonificaciones otorgadas por la modificación puntual de incentivación hotelera para la zona de ordenación Vu 2b.

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.

Sobre la base de la consideración de Benidorm como un municipio de indiscutible prestigio turístico internacional y motor de este sector crucial de nuestra economía, la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm es un instrumento de ordenación vigente relativo a determinados aspectos del uso hotelero y aparcamiento, que en concreto establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de 4* superior (con una edificabilidad adicional de 12,50 m² útiles por habitación), sin que compute a efectos de edificabilidad, pero con la necesidad de incorporar las medidas compensatorias precisas para mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de dotaciones públicas.

En esencia, con este instrumento, se pretende legalizar el incremento del tamaño de las habitaciones del hotel, con un límite máximo de hasta 12,50 m² de superficie útil por habitación, por tratarse de un hotel de 4* superior, respecto del mínimo exigido por el Decreto regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, en aplicación de la disposición transitoria del Ayuntamiento.

1.1.2. ANTECEDENTES

Por Resolución de 12 de diciembre de 2001 del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, se ordenó la publicación de la aprobación definitiva de la modificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Benidorm.

Esta Resolución consideró cumplidas las condiciones señaladas por la anterior Resolución de 20 de julio de 2001, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprobó definitivamente la modificación nº 1.

Por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 24 de enero de 2001, se informó favorablemente la modificación nº 1, señalando que en la redacción del texto normativo que se publicase se debería recoger la necesidad de remitir el cumplimiento de lo establecido en el entonces vigente artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana, a un ulterior instrumento de planeamiento que debería aprobarse con carácter previo a la solicitud de licencia; y señalando asimismo que los ámbitos en los que deberían materializarse las compensaciones por el aumento de edificabilidad deberían ser lo más próximos posibles a la parcela hotelera de que se trate. En este caso sería un Plan de Reforma Interior.

Actualmente está vigente el 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).

En lo que respecta a la modificación de los planes y programas, de acuerdo con el artículo 67, las nuevas soluciones Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.

En consecuencia, el mecanismo de compensación no se ha modificado respecto a lo indicado en la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Benidorm, por tanto, debe cumplirse:

$$EGD_n / IEB_n \geq EGD_a / IEB_a$$

En sus Fundamentos de Derecho, la Resolución de 20 de julio de 2001 establece que la modificación tiene por objeto introducir cambios en la entonces vigente normativa urbanística hotelera de Benidorm (regulada en los artículos 90 de las Normas Urbanísticas sobre “Edificabilidad” y 26 de las Ordenanzas sobre “Condiciones de volumen del Plan General”) con el fin de facilitar el desarrollo y la implantación de hoteles de 4 y 5 estrellas y, en concreto, respecto de la medición y cómputo de la edificabilidad, proponiendo que para los hoteles de lujo no compute el incremento de tamaño de las habitaciones con un límite de 10 m² útiles más para 4 estrellas y 15 m² útiles más para 5 estrellas, sobre el mínimo exigido por el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, junto con otras condiciones relativas a su debida inscripción en el Registro de la Propiedad y al otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y de actividad.

En los mismos Fundamentos de Derecho, la Resolución de 20 de julio de 2001 establece que las modificaciones puntuales de los Planes que tengan por objeto incrementar la edificabilidad, como es el caso de la repetida modificación, sí que deben computar al objeto de establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas.

A tal efecto, el mismo Fundamento de la Resolución entiende que como no se había realizado un estudio sobre el aumento de la edificabilidad que la modificación podría producir y con el fin de cumplir los estándares dotacionales aplicables a las modificaciones de planeamiento, la propia modificación debía remitirse (como condición previa a la concesión de la preceptiva licencia urbanística municipal en cada caso) a la aprobación de un Plan de Reforma Interior que sería el que en cada supuesto debe prever, en su caso, la creación del suelo dotacional necesario para dar cumplimiento al requisito legal de los estándares dotacionales.

Añade el mismo fundamento que en cualquier caso resulta especialmente relevante la delimitación del área virtual que cada PRI deberá efectuar para poder verificar el estándar dotacional legalmente exigible, así como que los ámbitos en que se deberán materializar las compensaciones por el aumento de edificabilidad deberán ser lo más próximos posible de la parcela hotelera de que se trate.

Delegado, por la Resolución de 20 de julio de 2001, en el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial que verificado de lo anterior ordenase la inmediata publicación de la aprobación definitiva acordada de la modificación, junto con sus normas, y cumplido por el Ayuntamiento el requerimiento de la Resolución, en fecha 12 de diciembre de 2001 el Director General dictó Resolución por la que consideró cumplidas las condiciones de la Resolución de 20 de julio de 2001 y ordenó la publicación de la aprobación definitiva de la modificación y de sus normas, publicación que se produjo finalmente en el BOP de Alicante de 12 de enero de 2002.

Fruto de la experiencia adquirida con la tramitación del primer PRI, fue su sistematización en una primera actualización que fue aprobada por la Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de 23 de abril de 2015 (BOP 23 junio 2015), para recoger la mecánica de cálculo y documental requerida en cada instalación hotelera que pretenda acogerse a este mecanismo de incentivación, encontrándose en redacción varios documentos para su inminente tramitación.

Sin embargo, entre su aprobación y su publicación (entrada en vigor), se produjo la derogación de la normativa sectorial a la que remitía el documento, ya que se basaba en los estándares dimensionales de la normativa hotelera entonces en vigor el Decreto 153/1993 de 17 de agosto (modificado por el Decreto 206/2010), que prescribía dimensiones mínimas para cada pieza en función de la categoría del hotel.

El nuevo Decreto 75/2015 que lo sustituye, plantea unos estándares de calidad con un sistema por puntos, que modula las tradicionales ligadas a las categorías estáticas de “estrellas”, poniendo el énfasis en el equipamiento y los servicios. No obstante, sigue fijando unos mínimos dimensionales del orden de un veinte por ciento inferiores a los hasta entonces vigentes, como ejemplo citar que en cuatro estrellas se consideraba que el mínimo debía ser 20 m² (16+4), pasando en la nueva norma a 16 m² (12+4) es decir una reducción de tamaño del 80 %.

La explicación contenida en el decreto es, por una parte, la homologación a las normas de otras comunidades autónomas, para competir en análogas condiciones, y por otro permitir que los establecimientos ubicados en centros urbanos, que no tienen posibilidad de aumentar el tamaño de sus habitaciones, si pudieran subir de categoría.

Estos efectos a priori beneficiosos para el sector, y por ende para las ciudades como Benidorm, cuando se concatenan con la normativa urbanística propia tenían unos efectos colaterales indeseados, ya que aplicado (el nuevo decreto hotelero) con la Modificación Nº01 del Plan General, lo que producía era un teórico incremento del número de habitaciones para el mismo aprovechamiento nominal del solar, (+20%) para ulteriormente incrementarlo mediante un PRI, y alcanzando de esta forma el tamaño deseado de las habitaciones, que por ejemplo en cuatro estrellas se disminuía en la misma proporción 26 m² (16+10) en lugar de poder llegar a los 30 m² (20+10), con el anterior decreto hotelero.

En resumen, se desvirtuaba el objetivo principal de la modificación, incremento de calidad dimensional, en lugar de incremento de la capacidad hotelera por mayor número de habitaciones.

Ante esta circunstancia el Ayuntamiento de Benidorm procedió a tramitar una interpretación de Plan General (la nº 8 BOP nº 170 de 03/09/2015), con un carácter transitorio hasta convertirla en Modificación Puntual del Plan General, esto es el presente documento de actualización, que además debe someterse a trámite de evaluación ambiental (simplificada).

Por otra parte, la aplicación del documento vigente a los primeros PRIs ha puesto de manifiesto la necesidad de realizar algunos ajustes en las mecánicas de cálculo, que es preciso corregir para lograr los mecanismos incentivadores que se pretendían, como un cierto periodo transitorio para las mejoras de hoteles existentes, o las reservas anticipadas de los suelos dotacionales ligadas a tasas de IPC negativas.

Por tanto, se fijan para la segunda actualización de la Modificación Puntual nº 1, los siguientes objetivos:

1. Independizar los estándares dimensionales de la Normativa Sectorial Hotelera.
2. Diferenciar las actuaciones sobre hoteles existentes y las de ampliación o nueva planta.
3. Modular los incrementos de tamaño de las habitaciones con las nuevas categorías intermedias del Decreto 75/2.015 (adjetivo superior).
4. Clarificar la aplicación según el número de ocupantes por habitación.
5. Reajustes de los factores y coeficientes incentivadores de la aplicación de la Modificación Puntual nº 1.

Finalmente se aprobó la Modificación Puntual nº 1 del Plan General, incentivación hotelera, segunda actualización; publicada en el BOPA nº 170, de 5 de septiembre de 2017.

La aplicación la modificación implica el inicio del expediente, incluido el trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

De acuerdo con el artículo 40.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (DOGV núm. 9129, de 16 de julio de 2021); los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación:

a) Documentos sin eficacia normativa:

- 1.º Memoria informativa y justificativa.
- 2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de este texto refundido, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.
- 3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.
- 4.º Inventario de edificaciones existentes.
- 5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

- 1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.
- 2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

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

El presente documento se presenta en forma de documento del Plan, una vez realizado el trámite de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado, de acuerdo con el artículo 50 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (DOGV núm. 9129, de 16 de julio de 2021).

1.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

La parcela en la que se sitúa el Hotel Deloix, objeto del presente Plan de Reforma Interior, 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 calculo de la edificabilidad, es de 13.152 m².

1.3. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

1.3.1. PLAN GENERAL DE BENIDORM

1.3.1.1. 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.

1.3.1.2. 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.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.

1.3.2. 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 aplicará:
 - Modificación Puntual nº 1 del Plan General, incentivación hotelera, segunda actualización (BOPA nº 170, de 5 de septiembre de 2017).

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 1.

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.

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, 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:

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

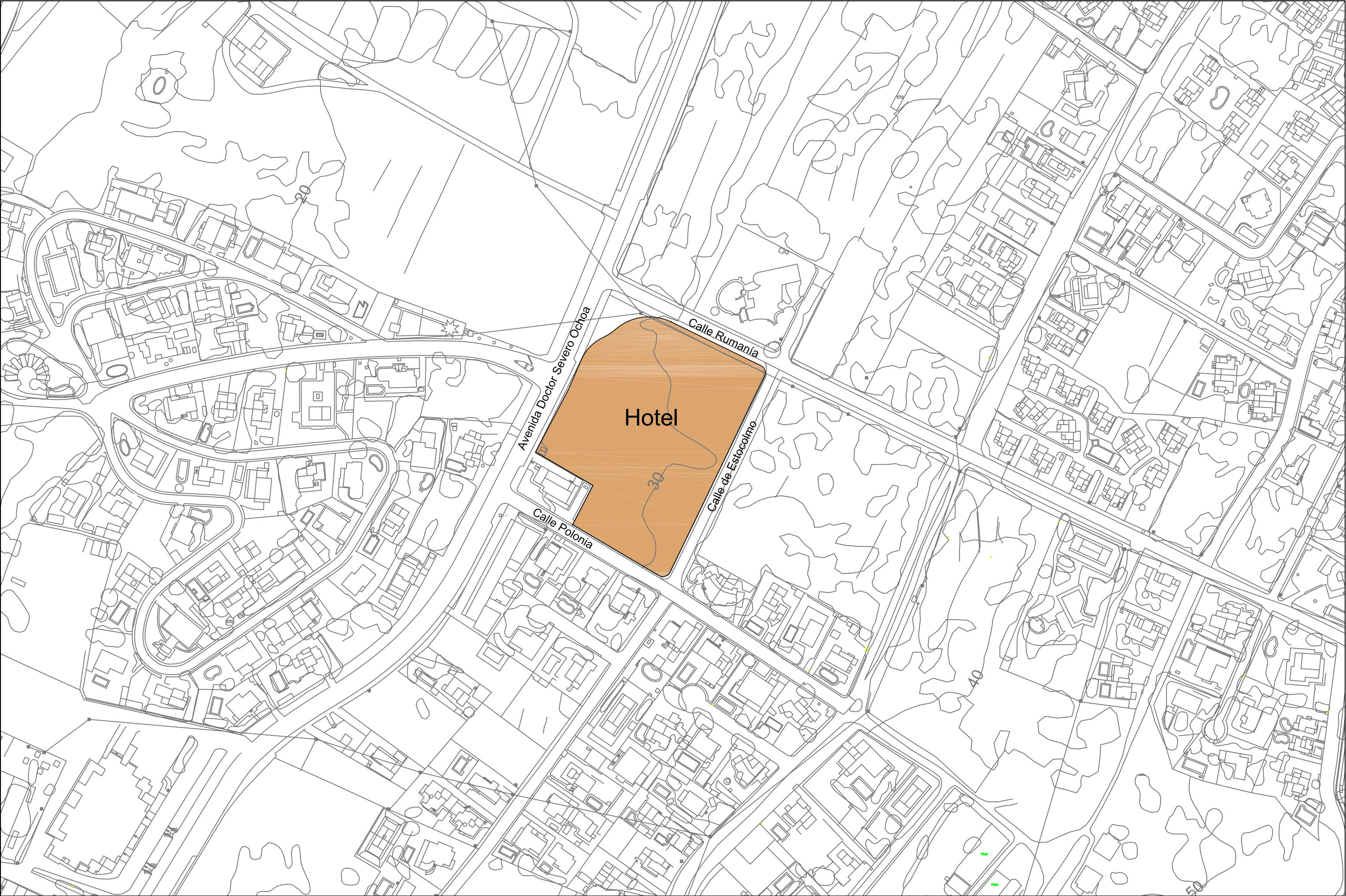
(EGD) el resultado de dividir el suelo dotacional computable por la superficie del ámbito definido en la modificación, en este caso la zona 5.

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

2.1. SITUACIÓN

2.2. EMPLAZAMIENTO





3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. MOTIVACIÓN

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 nº1, 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 incentivaciones 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.
- Este 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 nº1 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).

3.2. 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 nº 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.

3.3. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES

Para el cumplimiento de las compensaciones dotacionales, la Modificación dispone que el PRI 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.

3.4. 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

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SEGUNDA ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (INCENTIVACIÓN HOTELERA) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX

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

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

3.5. 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 Nº 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 nº 1 3.007,00 m² útiles

3.6. CÁLCULO DEL INCREMENTO DOTACIONAL

La Modificación Puntual nº 1, otorga el siguiente incremento de edificabilidad total de 3.007 m² útiles:

- El incremento de tamaño de las 194 habitaciones del hotel es de 2.425 m² útiles, es decir, una media de 12,50 m² útiles por habitación, incremento permitido en la modificación habitación para un hotel de 4 estrellas superior.
- El incremento de edificabilidad por la bonificación de 3,00 m² útiles/hab, con un resultado de 582 m² útiles.

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

- Incremento dotacional PRI MP nº 1 = $(2.425+582) * 0,858679 = 2.582,05 \text{ m}^2$

Total incremento dotacional **2.582,05 m²**

En consecuencia, el equilibrio dotacional queda:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	1.297.732 m ²
SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL FINAL:	265.823 + 2.582,05 = 268.405,05 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL (CON PRI):	309.572,00 + 3.007,00 = 312.579,00 m ² útiles
ISD _a = 0,858679 m ² / m ² útiles	
ISD _n = 268.405,05 / 312.579,00 = 0,858679 m ² / m ² útiles = ISD _a	

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

3.7. 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 mediante PRI es de 3.007,00 m² útiles, utilizando el coeficiente conversor de 1,90 del Ayuntamiento de Benidorm, nos da una superficie construida de 5.713,30 m² de techo, a los que le corresponde una previsión de zona verde de $(5.713,30 \times 4/100) = 228,53$ 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 es de 2.582,05 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 no supone en ningún caso aumento poblacional ya que únicamente implica una mejora de los servicios, no de las plazas hoteleras.

3.8. IDENTIFICACIÓN Y MATERIALIZACIÓN DEL INCREMENTO DOTACIONAL

3.8.1. 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 Nº1 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:
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.

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 siguientes del Texto Refundido de la LOTUP.

3.8.2. 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.

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.

3.8.3. SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL DEBER DE CESIÓN

La Modificación nº 1 del Plan General permite que en cada PRI 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.

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

Las superficies de suelo dotacional a compensar son las calculadas en el apartado 3.6 de este documento, con un total de cesión de 2.582,05 m².

3.9. 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 contruidos	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 contruidos	24.037,00
Valor unitario mercado repercusión de suelo, €/m2 construido	77,73

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 contruidos	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 contruidos	24.037,00
Valor unitario mercado repercusión de suelo, €/m2 construido	77,73

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

SUPUESTO Nº 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 €.

3.10. VALORACIONES ECONÓMICAS SUSTITUTIVAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

3.10.1. VALOR ECONÓMICO DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL

Para determinar el valor del suelo dotacional que no se cede en suelo con el PRI y que deba cumplirse mediante su equivalente económico vinculado al fin de la obtención por el Ayuntamiento de dicho suelo dotacional, mediante la suscripción del consiguiente convenio, utilizamos los valores catastrales, que determina un valor de suelo de 147,66 €/m² de suelo neto, calculado del siguiente modo:

CÁLCULO VALOR UNITARIO MERCADO DEL SUELO DEL INMUEBLE:

Valor total catastral del suelo del inmueble (certificación catastral):	935.158,30 €
Superficie de la parcela neta del inmueble según PRI:	12.654,00 m ²
Valor unitario del suelo del inmueble (certificación catastral):	73,90 € (A)
Coefficiente de relación de mercado K:	1,9980

El coeficiente de relación de mercado K o coeficiente multiplicador del valor catastral, se calcula de acuerdo con la Orden 5/2021, de 20 de mayo, de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en el año 2021:

Código postal del inmueble:	03503
CACV:	1,00
Cm, coeficiente de municipio:	2,22
Cd, coeficiente de distrito según código postal:	0,90
K, coeficiente multiplicador del valor catastral:	1,9980

$$K = 1,00 * 2,22 * 0,90 = 1,9980$$

Valor unitario de mercado del suelo del inmueble:	147,65657 €/m ² (B)
---	--------------------------------

$$VUM = 73,90 * 1,9980 = 147,66$$

Valor del suelo de la parcela:

A. Valor unitario catastral	73,90 €/m ²
B. Valor unitario de mercado	147,66 €/m ²

CÁLCULO DEL COEFICIENTE J

Cálculo del coeficiente J	
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
Coeficiente J = H/C	2,1621148

$$J = 8.530,84 \text{ m}^2 \text{ útiles} / 3.945,60 \text{ m}^2 \text{ útiles} = 2,1621148$$

De todo lo anterior resulta un coeficiente adimensional J = 2,1621148; como cociente entre la edificabilidad teórica resultante de la aplicación de los máximos permitidos para uso hotelero de 4 estrellas superior (H) y la edificabilidad de la parcela (C). Por lo tanto, para determinar el valor del suelo de cesión generado por la modificación, vamos a modular el valor catastral en función de la edificabilidad total incrementada después del PRI, tomando en consideración el incremento de edificabilidad no constituye un aumento del valor catastral que permanece inamovible. Por lo tanto, el valor de repercusión de suelo real para el cálculo del valor económico del suelo de cesión es:

$$\text{Valor suelo cesión: } 147,66 \text{ €/m}^2 / 2,1621148 = \mathbf{68,29 \text{ €/m}^2}$$

Y el valor de la compensación económica sustitutiva de la cesión de 2.582,05 m² de suelo dotacional, resulta:

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	2.582,05
Valor unitario de mercado del suelo, €/m2	147,66
Coeficiente J = H/C	2,1621
Valor económico sustitutivo de la cesión en el PAA, €	176.336,14

$$\text{Valor de la compensación} = 68,30 \text{ €/m}^2 * 2.582,05 \text{ m}^2 = \mathbf{176.336,14 \text{ €}}$$

3.10.2. LA CESIÓN DEL 10 % DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

De acuerdo con la legislación vigente, y en concreto el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, los deberes de los propietarios afectados por la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, son entre otros, entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Por aplicación del artículo 82 del Texto Refundido de la LOTUP:

1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente:

a) En sectores de suelo urbanizable, con carácter general, será el 10 % del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 % del aprovechamiento tipo del área de reparto si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada uno de los sectores con relación a las rentabilidades resultantes del resto de ellos que dispongan del mismo uso global es sensiblemente superior.

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.

c) En el suelo urbano, no urbanizado, incluido en unidades de ejecución para su transformación urbanística, sin que exista incremento de aprovechamiento respecto de la ordenación vigente, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración es del 5 % del aprovechamiento tipo.

Por tanto, hay que ceder, o en este caso, se propone compensar económicamente por un valor del **10 % del incremento de aprovechamiento**, de acuerdo con el Texto Refundido de la LOTUP, que resulta:

Siendo la superficie bonificada:

1. Incremento en habitaciones	2.425,00 m ² útiles (194 *12,50)
2. Incremento en vestíbulos	582,00 m ² útiles (3,00 *194)
1+2. Superficie bonificada	3.007,00 m² útiles

En consecuencia, el aprovechamiento resultante que le corresponde al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento es de **300,70 m² útiles**.

3.10.3. VALOR ECONÓMICO DE LA CESIÓN DEL 10 % DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

Por tanto, hay que ceder, o en este caso, compensar económicamente por un valor del 10 % del incremento de aprovechamiento, de acuerdo con el Texto Refundido de la LOTUP que resulta:

Valor unitario de repercusión de suelo según certificación catastral o IVSE MP nº 1	
Valor catastral del suelo del inmueble según certificación catastral, €	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 año 2021), €	1.868.446,28
Mejor y mayor valor de mercado del suelo calculado según IVSE MP1, €	6.933.739,68
Edificabilidad sobre el solar según certificación catastral, m2 construidos	24.037,00
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
Edificabilidad sobre el solar en m2 útiles según certificación catastral y ratio VPP	18.014,69
Valor unitario de repercusión de suelo según certificación catastral o IVSE MP nº 1, €/m2 útil	384,89
Incremento de edificabilidad del PRI	
Incremento de edificabilidad en habitaciones, categoría 4* superior, m2 útiles	2.425,00
Incremento de edificabilidad en vestíbulos, recepción, conserjería y consigna, m2 útiles	582,00
Incremento total de edificabilidad en habitaciones y vestíbulos, m2 útiles	3.007,00
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 nº 1, €/m2 útil	384,89
Incremento total de edificabilidad en habitaciones y vestíbulos, m2 útiles	3.007,00
Incremento del valor económico del aprovechamiento lucrativo (art 82 TR LOTUP)	1.157.375,23
% de cesión del aprovechamiento lucrativo (art 82 TR LOTUP)	10,00
Valor sustitución económica de la cesión del aprovechamiento lucrativo (art 82 TR LOTUP), €	115.737,52

Valor compensación excedente (10 %) = 384,87 * 3.007 * 0,10 = 115.737,52 €

3.10.4. RESUMEN DE LAS VALORACIONES ECONÓMICAS

Las valoraciones económicas sustitutivas, por aplicación de la Modificación Puntual nº 1, mediante PRI son las siguientes:

VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO PRI MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1	
Valor económico sustitutivo de la cesión de suelo dotacional del PRI	176.336,14 €
Valor de la sustitución económica de la cesión de techo lucrativo PRI (art 82 TR LOTUP)	115.737,52 €
SUMA, VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO MP 1	292.073,66 €

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

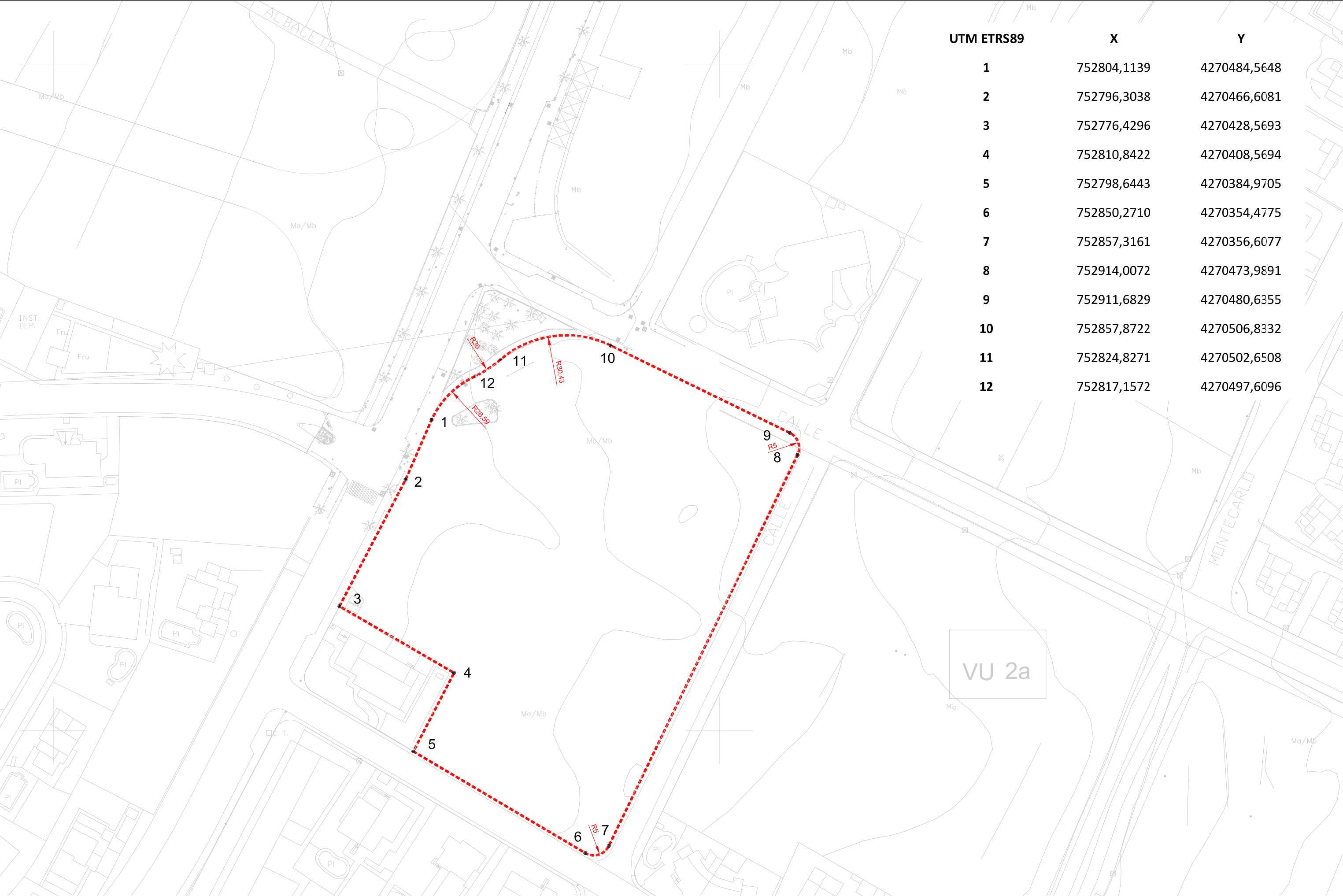
4. PLANOS DE ORDENACIÓN

4.1. REPLANTEO

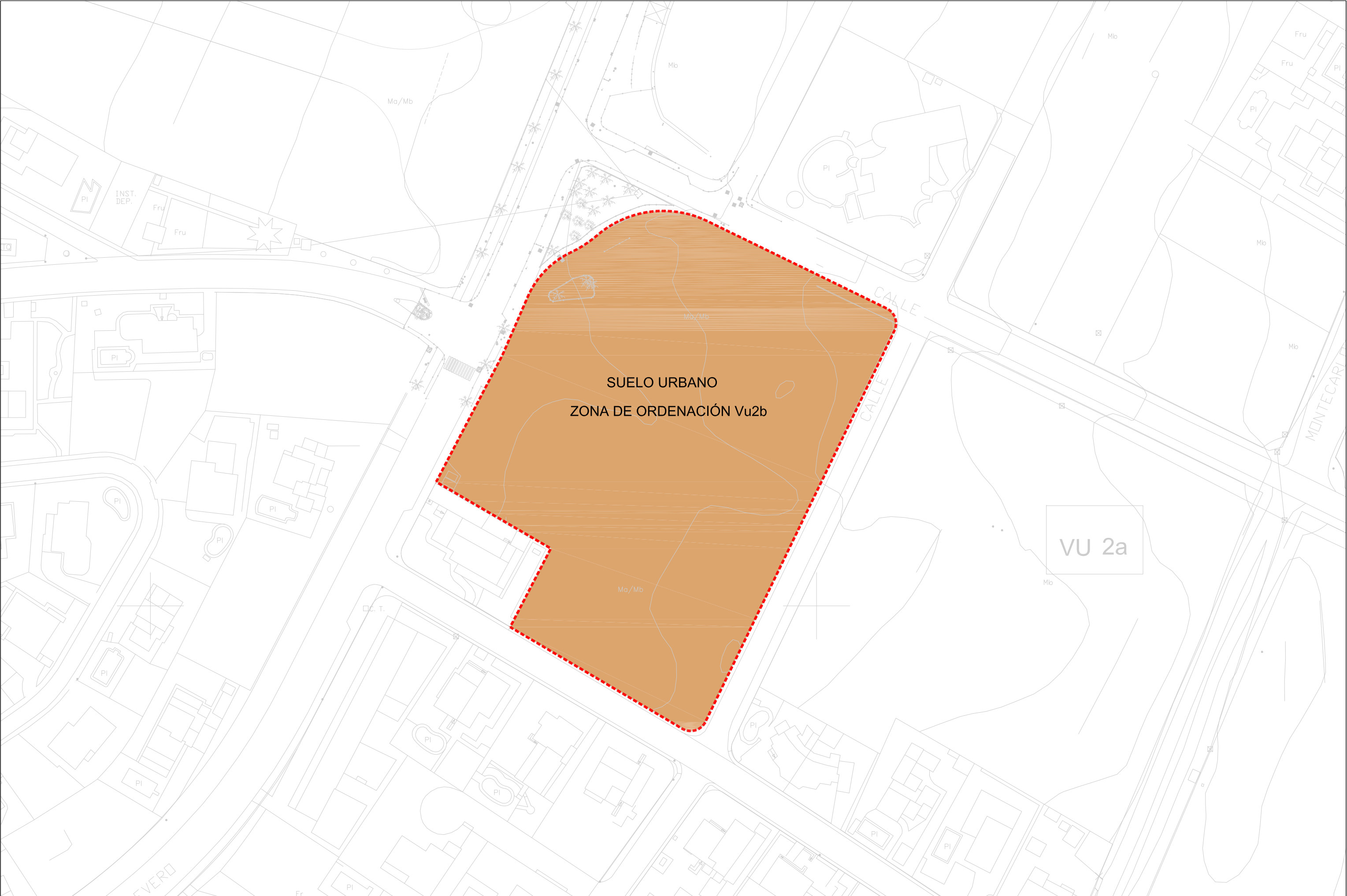
4.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

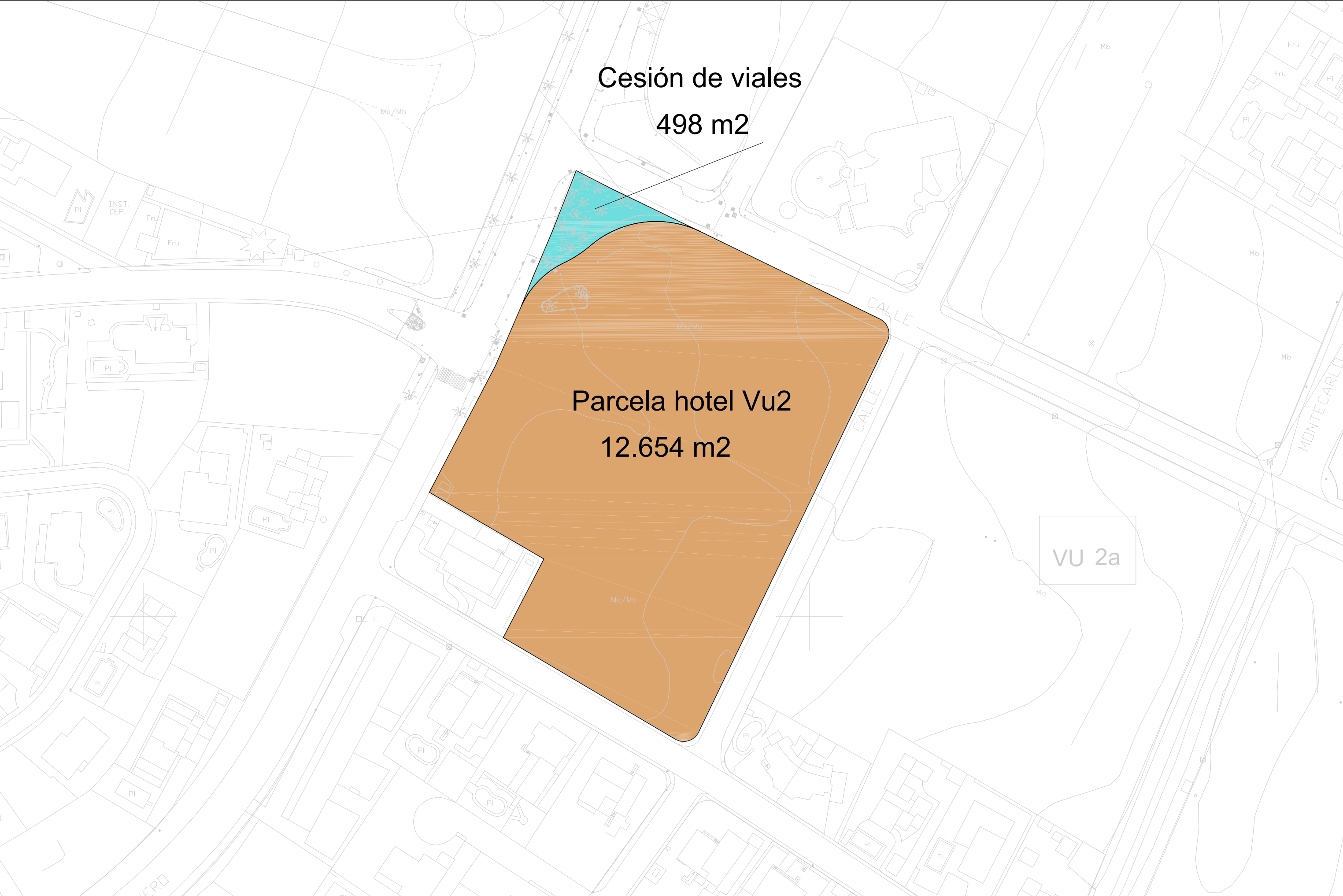
4.3. DELIMITACIÓN DE LA PARCELA Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

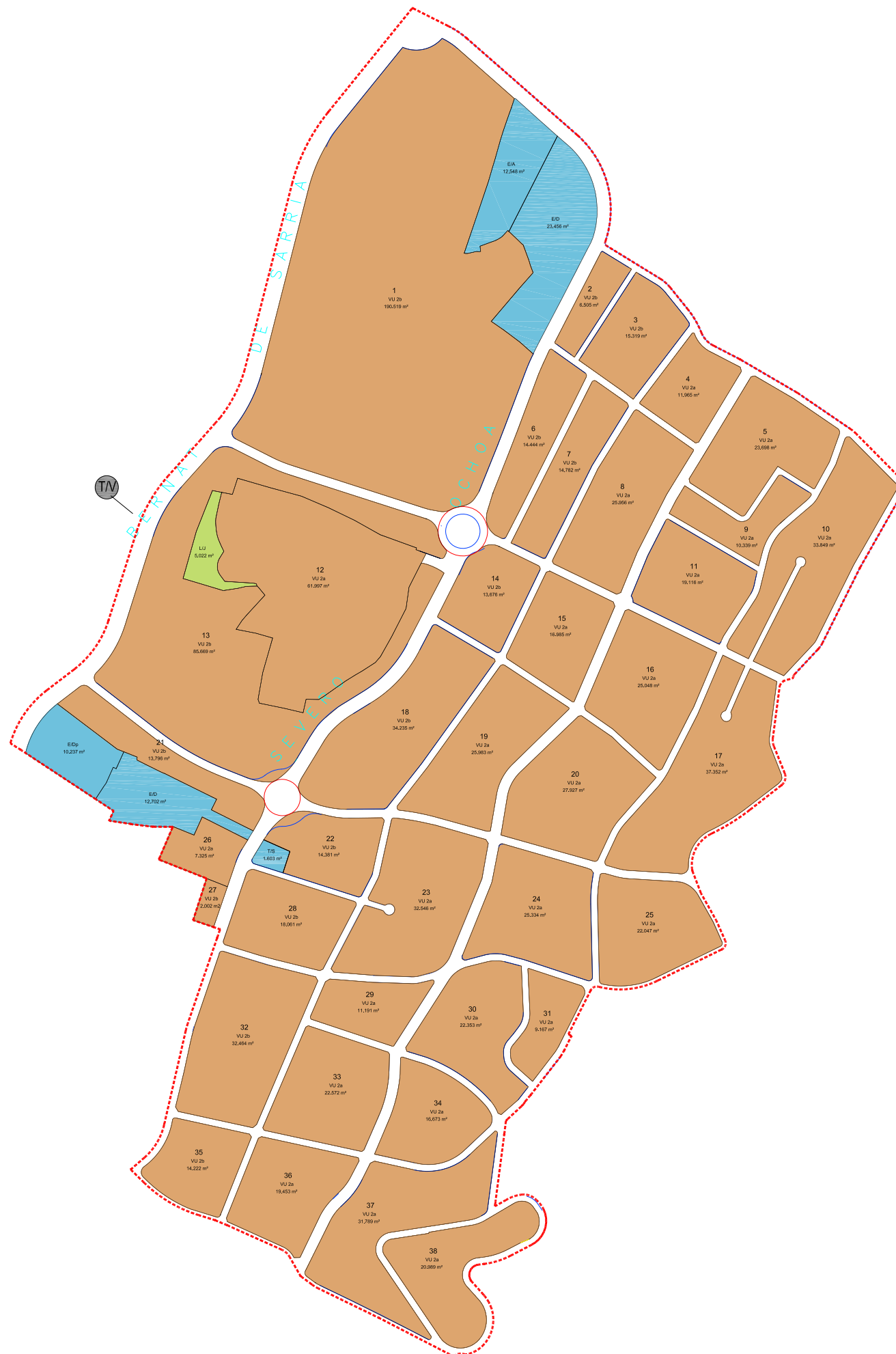
4.4. ISD ZONA 5



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







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

5. NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.

La parcela objeto del presente Plan de Reforma Interior, donde se ubica el Hotel Deloix, se califica de uso exclusivo hotelero, y en ella será de aplicación la versión vigente de las normas urbanísticas previstas en el Plan General de Benidorm, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990, junto con todas sus modificaciones puntuales vigentes y acuerdos interpretativos, para la zona de calificación urbanística que le afecta, vivienda unifamiliar, calve VU, Grado 2.

La aplicación de los parámetros vigentes del Plan General sobre la configuración de la parcela anteriores al presente PRI en cuanto a índices de edificabilidad, retranqueos, distancias a lindes, etc; se aplicarán respecto de la parcela hotelera.

En lo que respecta al número máximo de plantas se aplicará lo estipulado en la Modificación Puntual nº 1, que permite una planta más para usos hoteleros.

Artículo 2.

La ocupación máxima de la parcela será la prevista en las ordenanzas del Plan General en el caso de usos hoteleros, para el grado 2, nivel b, zona de ordenación VU.

6. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PASAJÍSTICA

El Plan de Reforma Interior se acompaña de Estudio de Integración Paisajística, de acuerdo con la legislación vigente.

7. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El borrador Plan de Reforma Interior no es necesario que se acompañe de Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica, ya que este está profusamente recogido en la mecánica establecida en la propia Modificación Puntual del Plan General nº 1 Incentivación Hotelera, de 2017.

8. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

IDENTIFICACIÓN	
Denominación	PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SEGUNDA ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (INCENTIVACIÓN HOTELERA) DEL PLAN GENERAL DE BENIDORM, EN LA PARCELA DEL HOTEL DELOIX
Delimitación	La indicada en los planos de ordenación
Clasificación del suelo	Urbano
Calificación del suelo	VU2b Residencial unifamiliar
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO PARA EL CÁLCULO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES ANTES DEL PRI	
1. Superficie total del ámbito virtual, m ²	1.297.732,00
2. Superficie dotacional, incluido viario, m ²	265.823,00
3. Edificabilidad lucrativa total, m ² útiles	309.572,00
4. Índice de suelo dotacional, ISD (EGD) m ² /m ² ut	0,858679
5. Índice de edificabilidad bruta IEB, m ² ut/m ²	0,238548
6. ISD/IEB	3,599600
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS POR EL PRI Y EL PAA	
1. Superficie total del ámbito virtual, m ²	1.297.732,00
2. Superficie dotacional, incluido viario, m ²	268.405,05
3. Edificabilidad lucrativa total, m ² útiles	312.579,00
4. Índice de suelo dotacional, ISD (EGD) m ² /m ² ut	0,858679
5. Índice de edificabilidad bruta IEB, m ² ut/m ²	0,240866
6. ISD/IEB	3,564972
CESIÓN	
No se establece cesión alguna	
Se propone la sustitución económica	

PARCELA RESULTANTE	
Superficie bruta de la parcela PG 1990, m ²	13.152,00
Cesión de viales para rotonda MP7 PG, m ²	498,00
1. Superficie neta de la parcela, m ²	12.654,00
2. Superficie de cesión de la parcela m ²	0,00
3. Superficie de la parcela después del PRI, m ²	12.654,00
4. Edificabilidad antes del PRI, m ² ut	3.945,60
5. Incremento m ² ut en habitaciones	2.425,00
6. Incremento m ² ut en recepción, vestíbulos ...	582,00
7. Incremento m ² ut en elementos comunes, salones ...	1.578,24
Edificabilidad computable con PRI, m² ut	8.530,84
Para el uso en no habitaciones, vestíbulos, terrazas y demás elementos no computables	Se aplicará la norma general vigente del Plan General
Serán de aplicación en la parcela las ordenanzas del Plan General para la zona VU2b, en cuanto a	Edificabilidad, retranqueos, distancias a lindes, ocupación y demás parámetros; excepto las alturas, donde se podrá aumentar una planta por aplicación de la modificación puntual nº 1

Benidorm, a noviembre de 2022

MUÑOZ
RAMON
SALVADOR -
52742150E

Firmado digitalmente por MUÑOZ
RAMON SALVADOR - 52742150E
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-52742150E,
givenName=SALVADOR,
sn=MUÑOZ RAMON, cn=MUÑOZ
RAMON SALVADOR - 52742150E
Fecha: 2022.12.09 17:41:41 +01'00'

Fdo. Salvador Muñoz Ramón

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221

Colaboradores:

Domingo Mayor Berenguer

Raúl Gómez Zaragoza

Arquitecto técnico

Abogado

9. ANEXO 1. PLANOS POR PLANTAS DEL HOTEL DELOIX, CON LAS SUPERFICIES

S.1. PLANTA SÓTANO

S.2. PLANTA BAJA

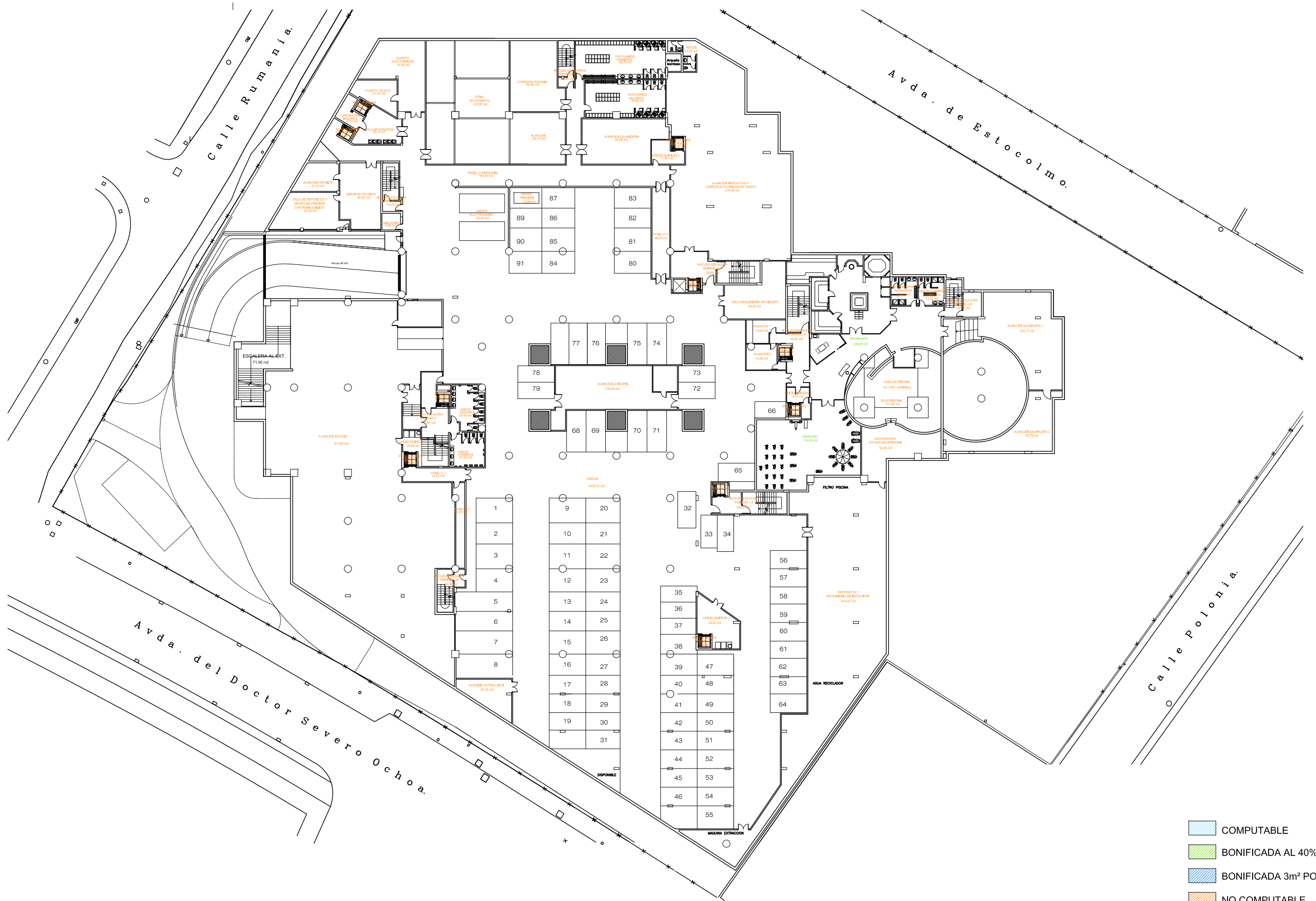
S.3. PLANTA ENTREPLANTA

S.4. PLANTA NIVEL 1

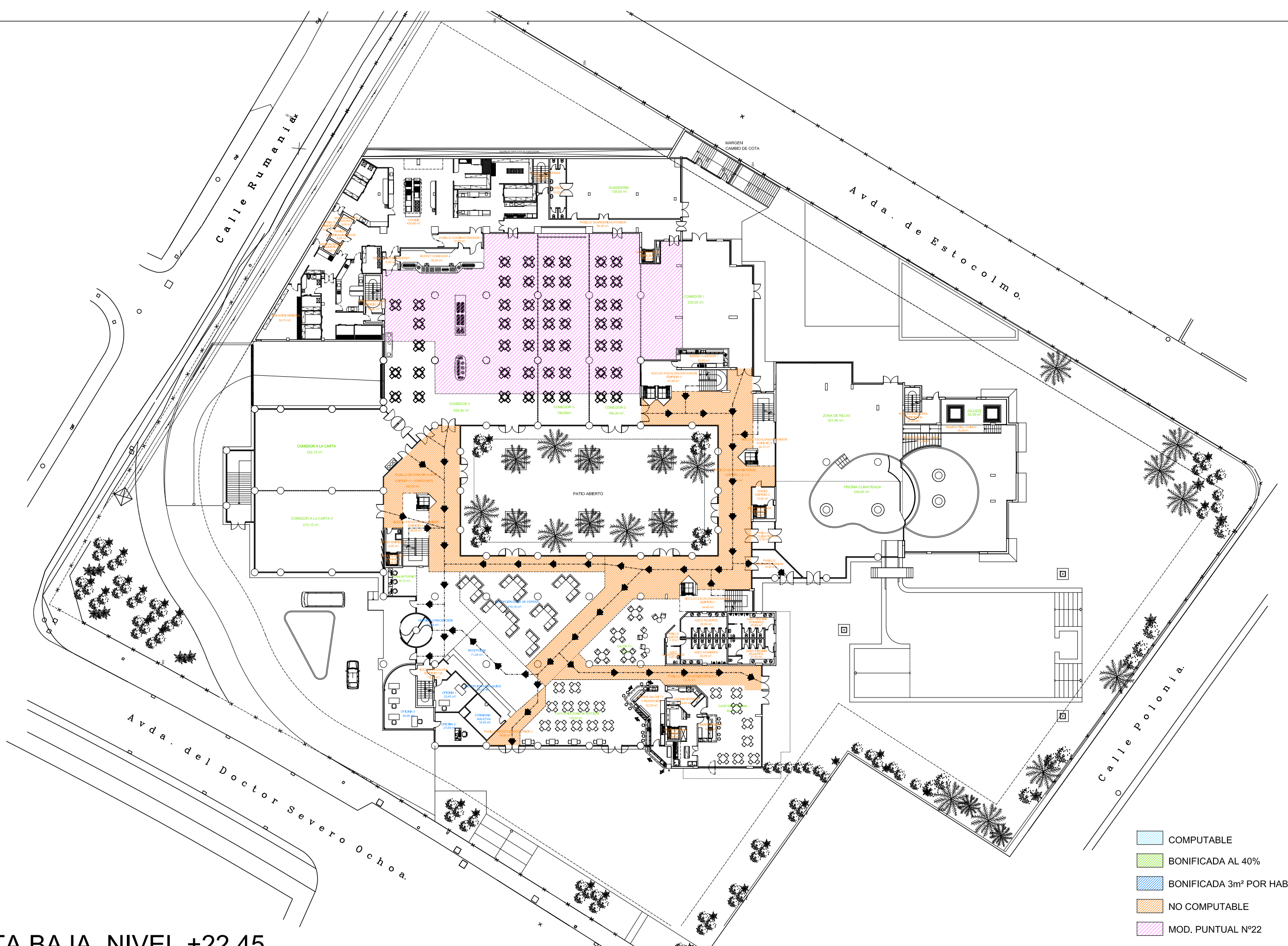
S.5. PLANTA NIVEL 2

S.6. PLANTA NIVEL 3

S.7. PLANTA CUBIERTA



PLANTA SOTANO. NIVEL +19.05



PLANTA BAJA. NIVEL +22.45

AJUNTAMENT
DE BENIDORM

PRI y PDAA para la Aplicación de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual nº1 y de la Modificación Puntual nº22, del PG de Benidorm en la parcela del HOTEL DELOIX

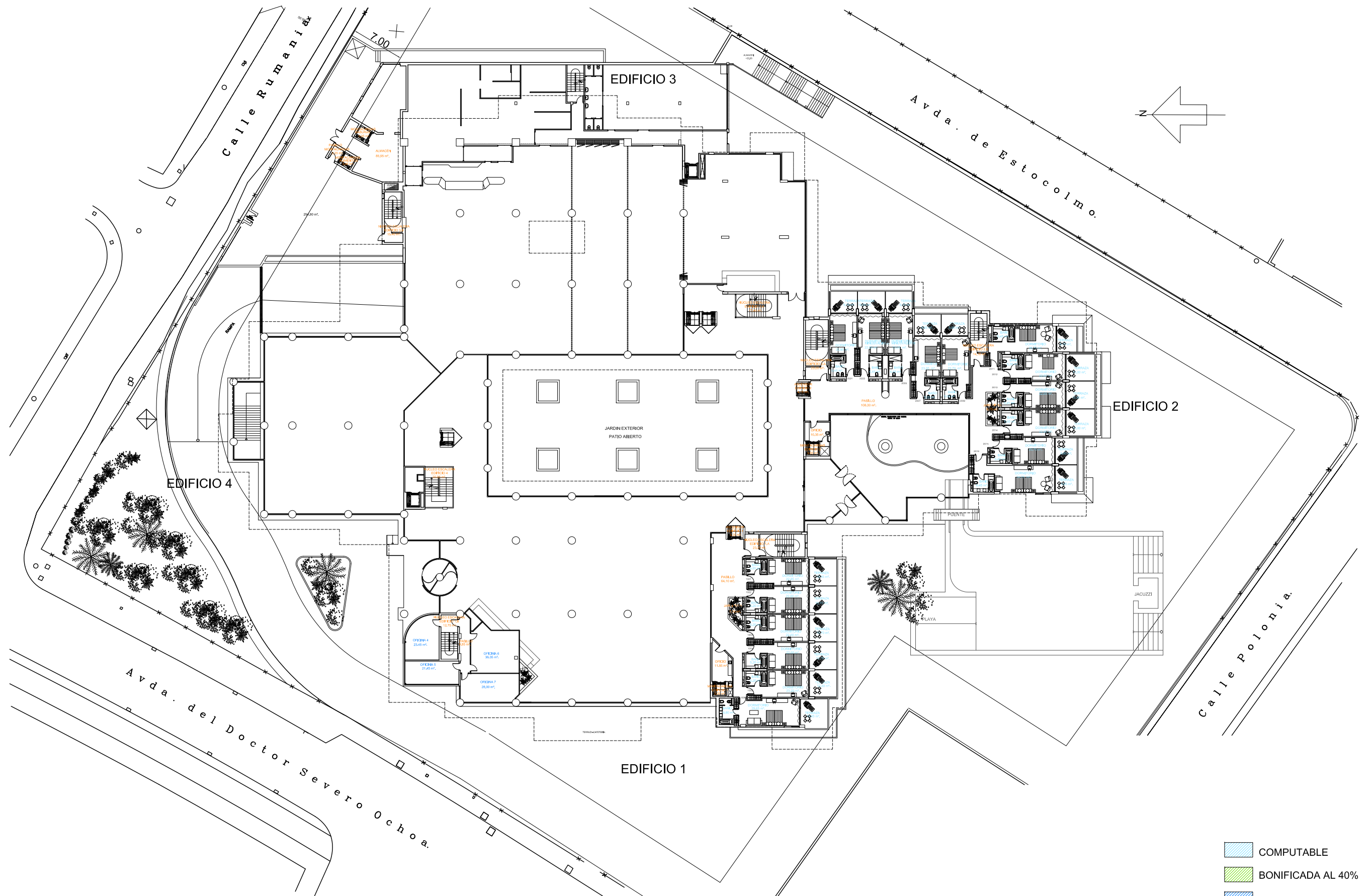
Fdo: Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221

Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632



Proponente: Benitelmo, S.L.
PLANOS DE SUPERFICIES
PLANTA BAJA

Noviembre 2022
S.2
escala 1:500



ENTREPLANTA. NIVEL +25.53

- COMPUTABLE
- BONIFICADA AL 40%
- BONIFICADA 3m² POR HAB.
- NO COMPUTABLE
- MOD. PUNTUAL N°22

AJUNTAMENT
DE BENIDORM

PRI y PDAA para la Aplicación de la 2ª Actualización de la Modificación Puntual nº1 y de la Modificación Puntual nº22, del PG de Benidorm en la parcela del HOTEL DELOIX

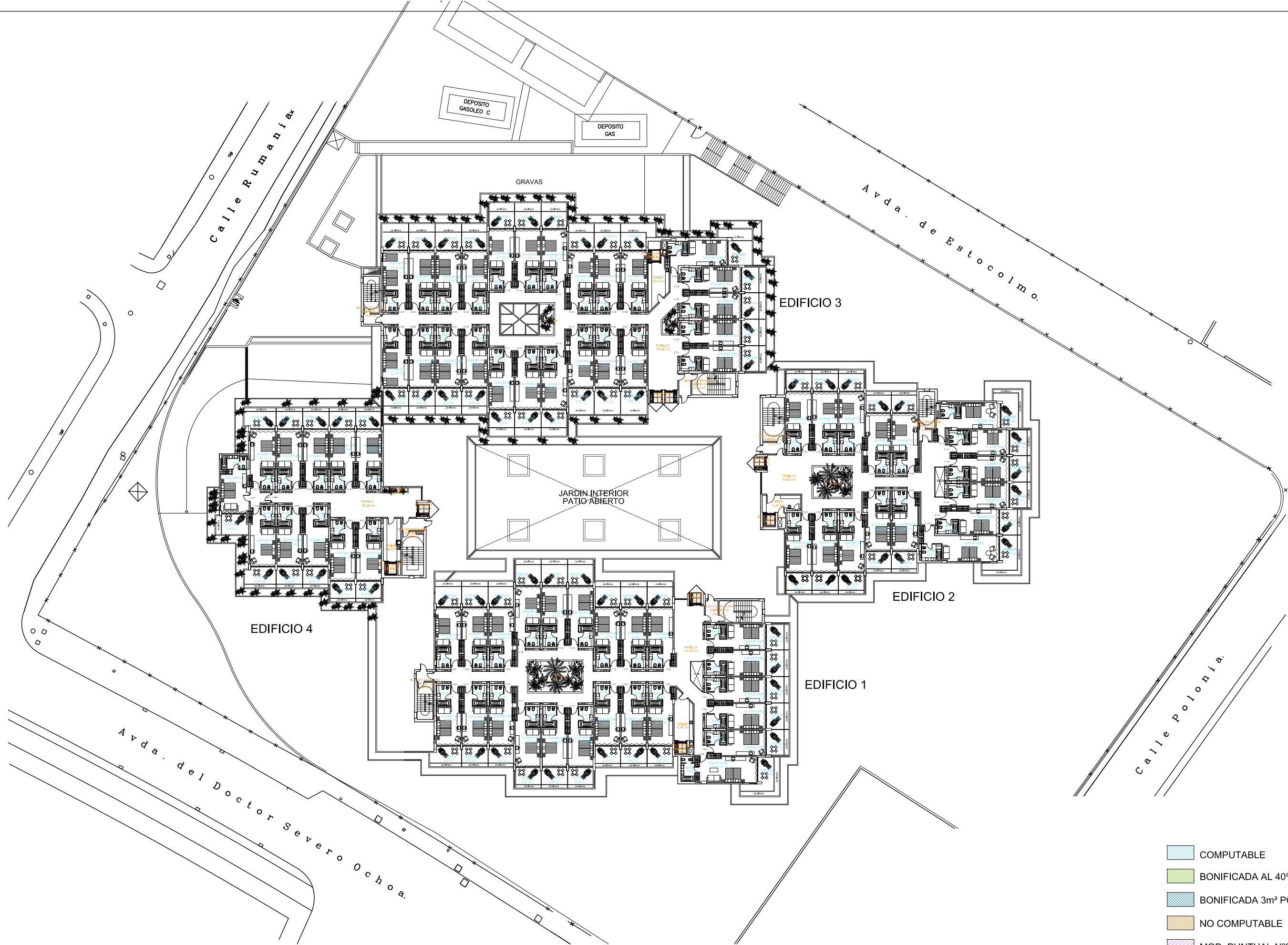
Fdo: Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221

Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto Técnico
Colegiado nº 1.632

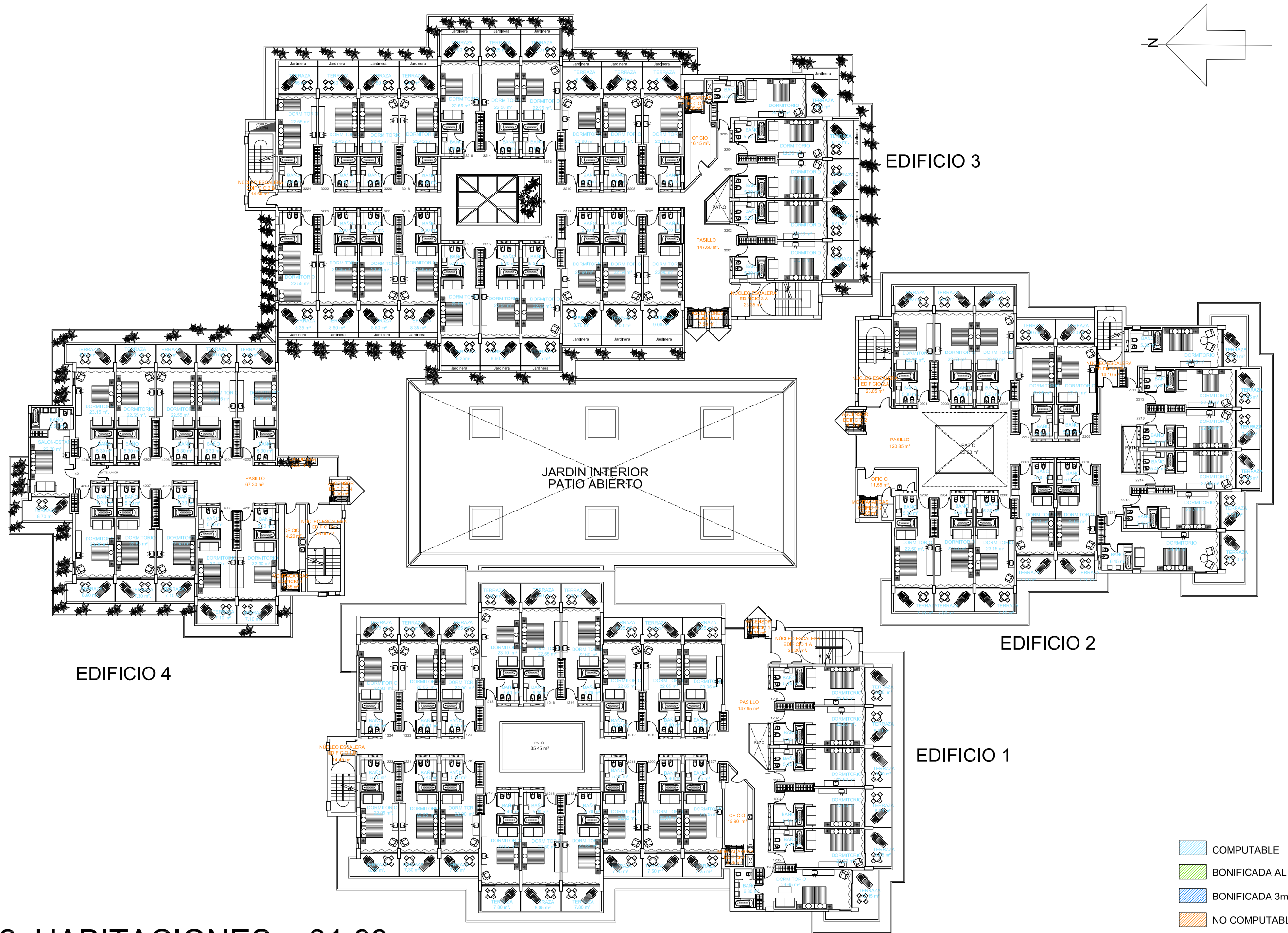


Proponente: Benitelmo, S.L.
PLANOS DE SUPERFICIES
PLANTA ENTREPLANTA

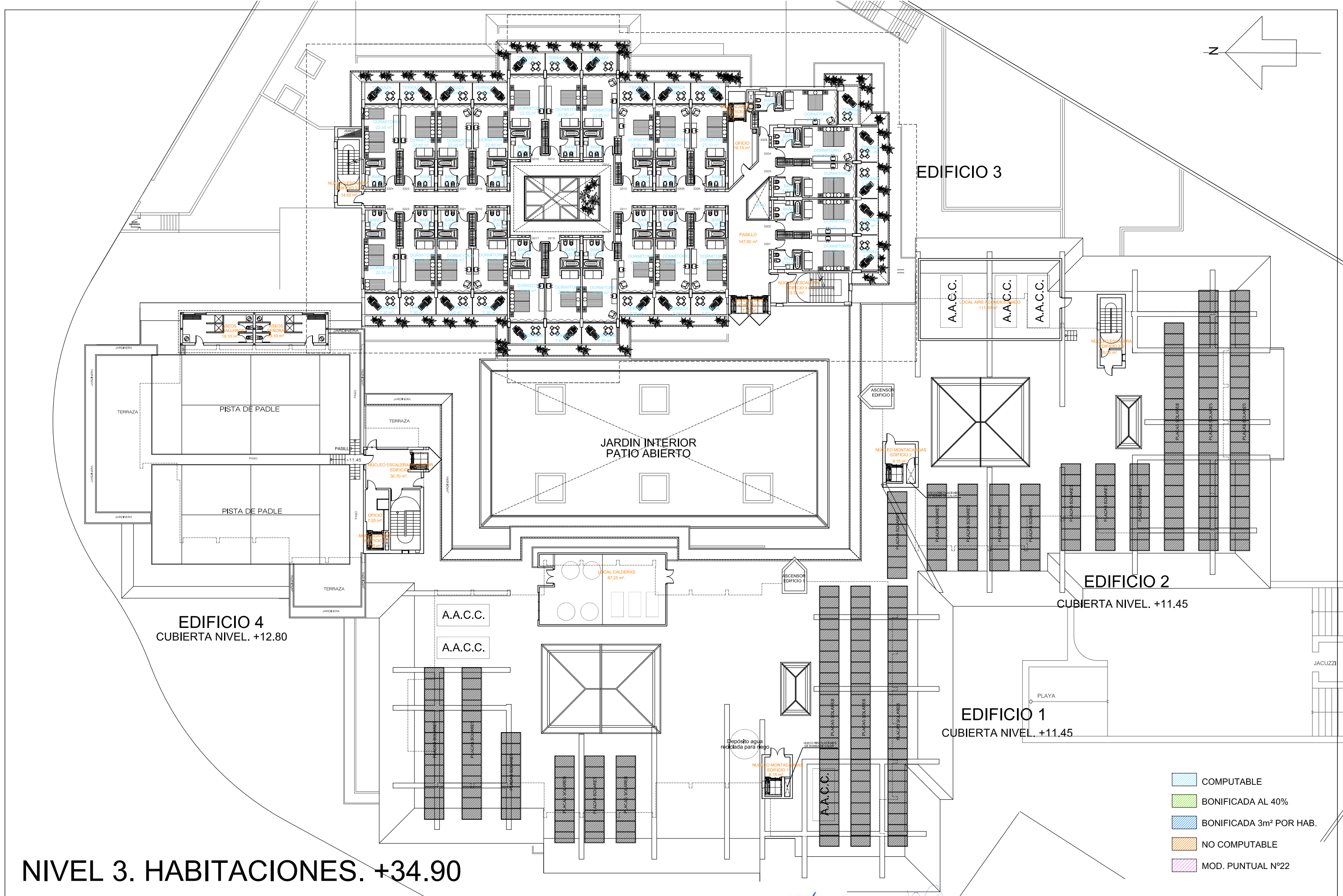
Noviembre 2022
S.3
escala 1:500



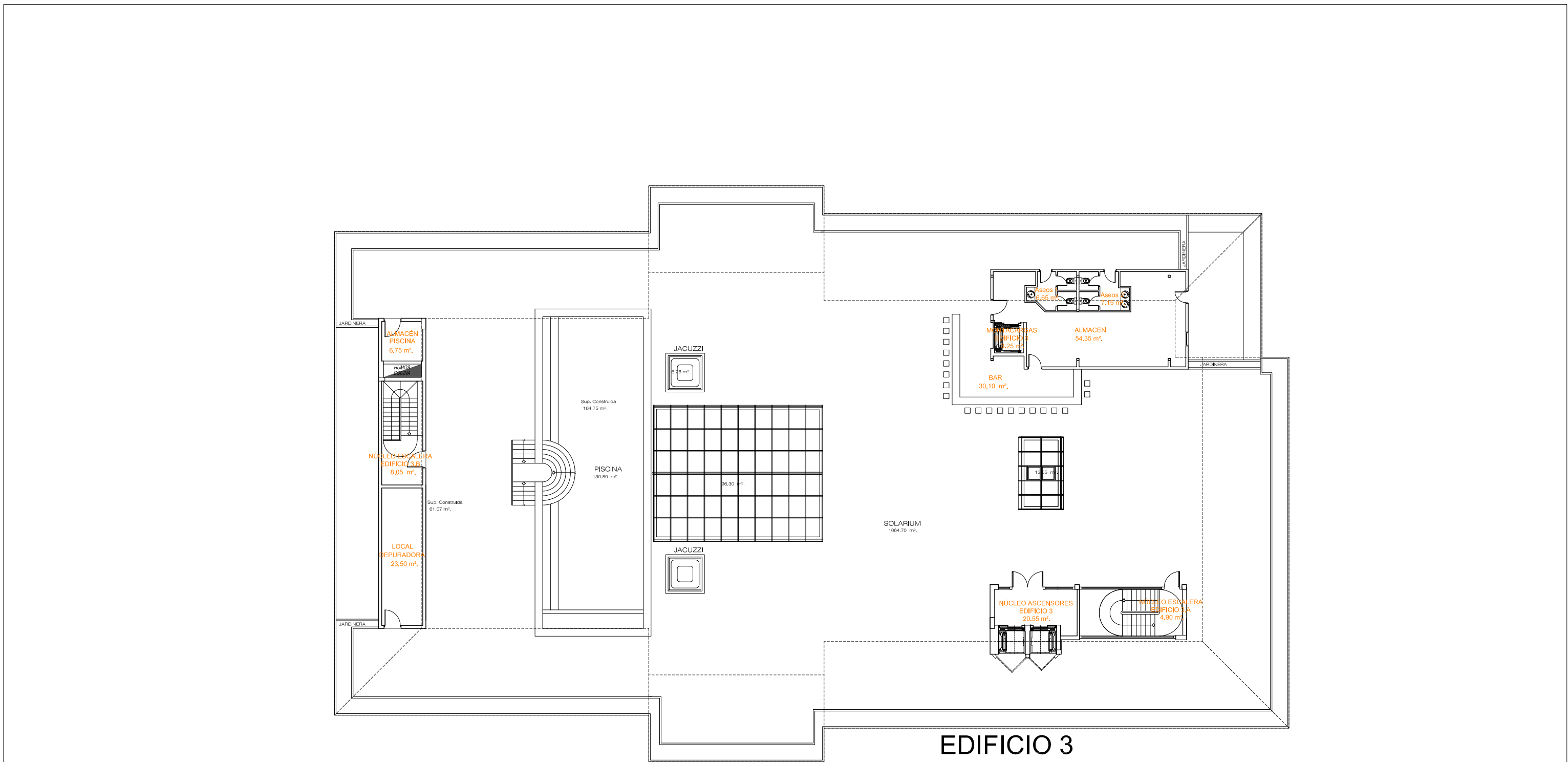
NIVEL 1. HABITACIONES. +28.68



NIVEL 2. HABITACIONES. +31.83



NIVEL 3. HABITACIONES. +34.90



EDIFICIO 3

CUBIERTA NIVEL. +38.05

- COMPUTABLE
- BONIFICADA AL 40%
- BONIFICADA 3m² POR HAB.
- NO COMPUTABLE
- MOD. PUNTUAL Nº22

10. ANEXO 2. RESUMEN DE SUPERFICIES DEL HOTEL DELOIX

10.A2.1. SUPERFICIES DEL HOTEL POR PLANTAS

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 guarderia/exterior						54,30		54,30
Guarderia				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 3m² 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
Jardinería						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
Jardinería 1						9,65		9,65
Jardinería 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 edficio 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 3m² 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 3m² por habitación	No computable	Modificación Puntual nº 22	TOTAL
RESUMEN POR PLANTAS	Habitación	Baño	Terraza	40% bonific. max. 1578,24	3m2 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

10.A2.2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA APLICANDO LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (PRI INCENTIVACIÓN HOTELERA)

CONCEPTO	APLICANDO PLAN GENERAL
	CON PRI MP Nº 1
Superficie inicial de la parcela, m2	13.152,00
Cesión viales (MP n º 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 nº 22, m2ut	
Edificabilidad máxima, m2ut	8.530,84

11. ANEXO 3. ANÁLISIS DE LA PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN EN LA ZONA

11.1. ANÁLISIS DE LA PELIGROSIDAD Y RIESGO

Se realiza un análisis de la peligrosidad y riesgo de inundación en la parcela del hotel Deloix, de acuerdo con las determinaciones del informe ambiental del Ayuntamiento.

El Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) fue aprobado por el Acuerdo del Consell de 28 de enero de 2003, y ha sido durante estos últimos años un instrumento básico para la gestión del territorio de la Comunitat Valenciana. En lo que respecta al riesgo de inundabilidad, este se debe a razones geomorfológicas en la zona de las faldas de Sierra Helada hacia el oeste, y afecta directamente a la parcela del hotel Deloix.

En este nivel de peligrosidad se han identificado diferentes mecanismos geomorfológicos que por sus características actúen como un indicador de la presencia de inundaciones históricas, no necesariamente catalogadas, debiéndose identificar la probabilidad de reactivación de los fenómenos geomorfológicos, y en su caso los efectos susceptibles de generarse. De acuerdo con los planos de peligrosidad del PATRICOVA, la zona donde está situado el hotel Deloix, es una amplia zona con peligrosidad geomorfológica que abarca toda la falda oeste de Sierra Helada hasta el barranco de Barceló, determinando flujos de pluviales a favor de la pendiente.

Con el objetivo de determinar la peligrosidad y riesgo de inundación de la parcela del hotel Deloix, actualmente construido, nos remitiremos al estudio hidrológico completo de la zona, realizado por la Confederación Hidrográfica del Júcar en el año 2010, con la Asistencia Técnica de la empresa Vielca/Ingiopsa, en el proyecto denominado “Plan Director de Defensa contra las Avenidas de la Comarca de La Marina Baixa”.

La construcción de la estructura básica del “Plan Director de Defensa contra Inundaciones en la Comarca de la Marina Baja”, se realiza recopilando información suficiente y determinando una serie de actuaciones de tipo estructural y no estructural, con la finalidad de prever el resultado derivado de los riesgos potenciales ante las inundaciones y la paliación de sus efectos, reduciendo los daños asociados y su impacto sobre la población, sirviendo como punto de partida para iniciar posteriormente el desarrollo individualizado de proyectos parciales.

Este documento se plantea pues con un carácter troncal y se considera que las distintas administraciones, en el ejercicio de sus competencias y en un marco de coordinación, deberán completar la definición de los Programas propuestos. Otros conceptos que han de estar claros para definir el alcance del Plan serían los de peligrosidad, vulnerabilidad, riesgo y periodo de recurrencia:

Peligrosidad: Probabilidad de ocurrencia de las condiciones que producen una afección (daño a vidas o bienes), dentro de un período de tiempo determinado y en un área dada. (Criterios de peligrosidad: calado, velocidad y tiempo de permanencia de las condiciones de peligrosidad)

Vulnerabilidad: Valoración de posibles daños y afecciones en un área. (Exposición: vulnerabilidad de personas).

Riesgo: Vulnerabilidad x Peligrosidad. Producto de la valoración del daño o afección por la probabilidad de que se produzca (extrapolación del concepto económico)

Periodo de recurrencia: inverso de la probabilidad de que en un año se presente una avenida superior a un valor dado.

El Plan realiza un inventario de las zonas de riesgo, identificando claramente el área afectada por el barranco de Barceló con riesgo de inundación de calles y afección a la población. Este Plan realiza un estudio pluviométrico completo de la zona, identificando la cuenca, y aplicando para el estudio hidrológico de la zona un modelo de tipo conceptual con base física y distribuido en el espacio denominado TETIS en su versión 8.0. El modelo pertenece a la clase de modelos distribuidos: la modelación geomorfológica e hidrológica es efectuada sobre una malla de celdas, de manera que cada celda tiene asociado un valor para cada parámetro necesario para una correcta caracterización, y conceptual, por eso necesita de partida datos hidrometeorológicos observados para poder permitir su calibración. Su utilización es recomendada en los casos de estudio donde sea disponible una cantidad de información ya sea geomorfológica o meteorológica y de aforo bastante completa.

El objetivo es simular eventos de inundaciones para esta cuenca, cuyas las variables de estado son las siguientes:

- El nivel de agua equivalente en el manto de nieve.
- El nivel del almacenamiento estático.
- El nivel del almacenamiento superficial.
- El nivel del almacenamiento gravitatorio.
- El nivel del almacenamiento subterráneo.
- El caudal en los canales.

En lo que se refiere a la **peligrosidad de inundación**, el estudio calcula la envolvente de calados máximos y el calado medio en el perímetro de las edificaciones, calculado para un periodo de recurrencia (o retorno) de 10, 25, 50, 100 y 500 años, determinando que **en la parcela del hotel Deloix, los calados máximos nunca superan los 10 cm.**

En lo que se refiere a **riesgo de inundación**, la **densidad de riesgo sobre las construcciones actuales, en el caso del hotel Deloix es nula.**

11.2. LA PARCELA DEL HOTEL Y SU ENTORNO ANTE EL RIESGO DE INUNDACIÓN

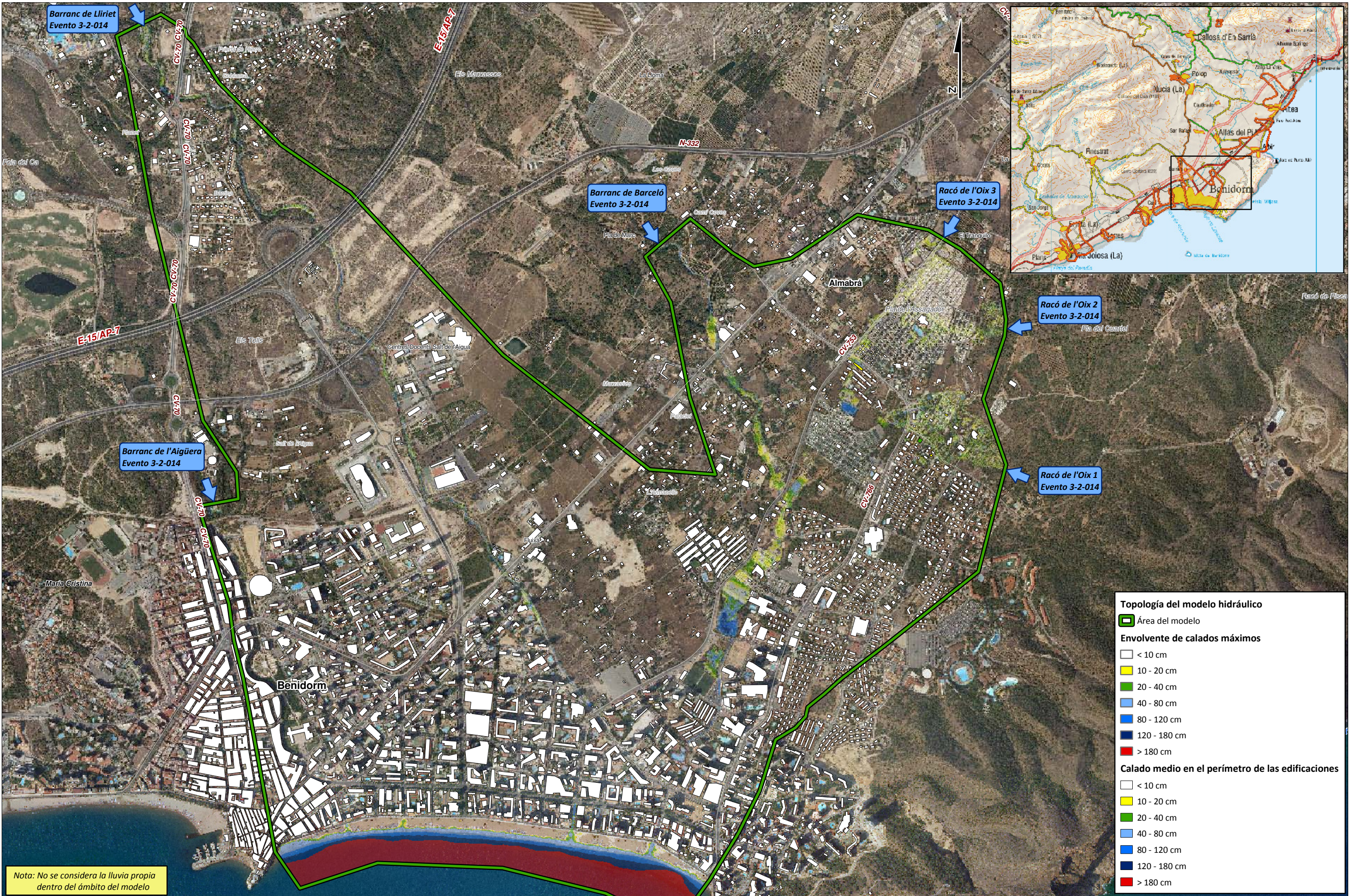
Analizamos en este apartado el riesgo (Vulnerabilidad x Peligrosidad) de la actual parcela del hotel Deloix frente a la inundabilidad, dicho de otra forma, la valoración del daño o afección por la probabilidad de que se produzca la inundación. Respecto al edificio ya construido debemos tener en cuenta que:

- La propia trata de la ordenación de la zona urbana VU2 facilita, por la disposición de las calles, la escorrentía de los efluentes en dirección este oeste, a favor de la pendiente, en dirección casi perpendicular al barranco de Barceló.
- La disposición del hotel Deloix se orienta en el sentido del flujo desbordado. Esta ubicación favorece no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno. Se evita el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, ya que los muros de cerramiento del hotel son paralelos al flujo del agua en los perímetros de las calles Rumanía y Polonia.
- El forjado correspondiente a la planta baja del hotel se sitúa de media por encima de la rasante de la calle circundante, algo menos de 1 metro, a partir del cual se sitúan las puertas y cerramientos de fachada.
- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos del hotel soportan la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de 1,5 m.
- La red de pluviales de la avenida Severo Ochoa tiene una red de imbornales a ambos lados de la calle a una equidistancia de 12 m, lo que permite evacuar los mismos a la red. No obstante, con motivo de la construcción de la rotonda, habrá que reforzar esta, garantizando la evacuación de pluviales.

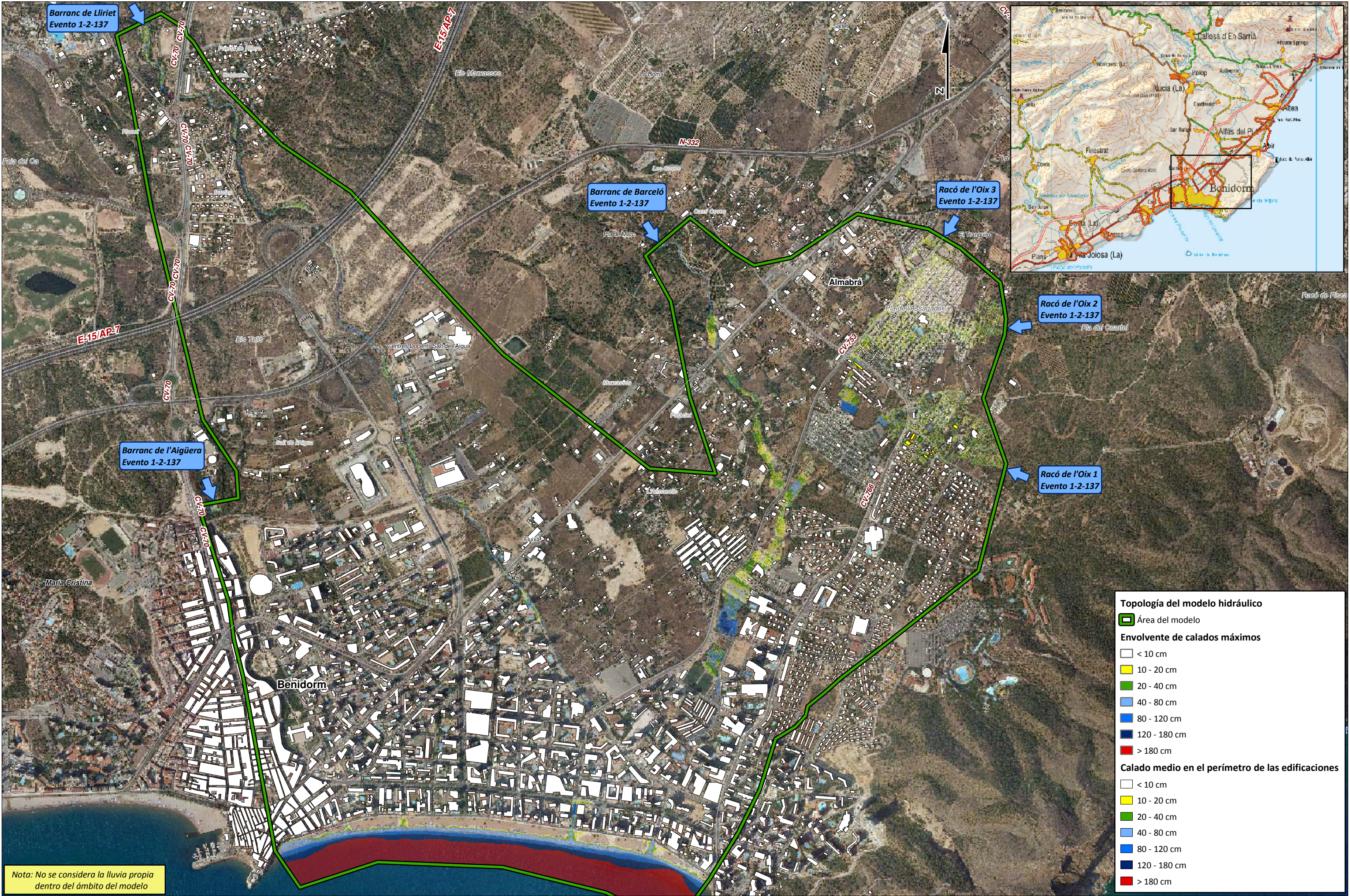
Uno de los elementos más delicados respecto al riesgo de inundación es el garaje del hotel, cuya entrada se produce directamente desde la Avenida Severo Ochoa, y cuya cota de entrada se sitúa, de acuerdo con la medición realizada, 0,50 m sobre la rasante de la calle, por lo que, dado que la envolvente de calados en esta zona es inferior a 10 cm (0,10 m), no representa un peligro potencial, siempre que la red de drenaje de la nueva rotonda se dimensione y funcione adecuadamente.

Por tanto, tal y como está ubicado y construido el hotel, el riesgo producido por la inundación se ha minimizado al máximo, y solo cabe la precaución de proyectar una red de drenaje adecuada en la futura rotonda.

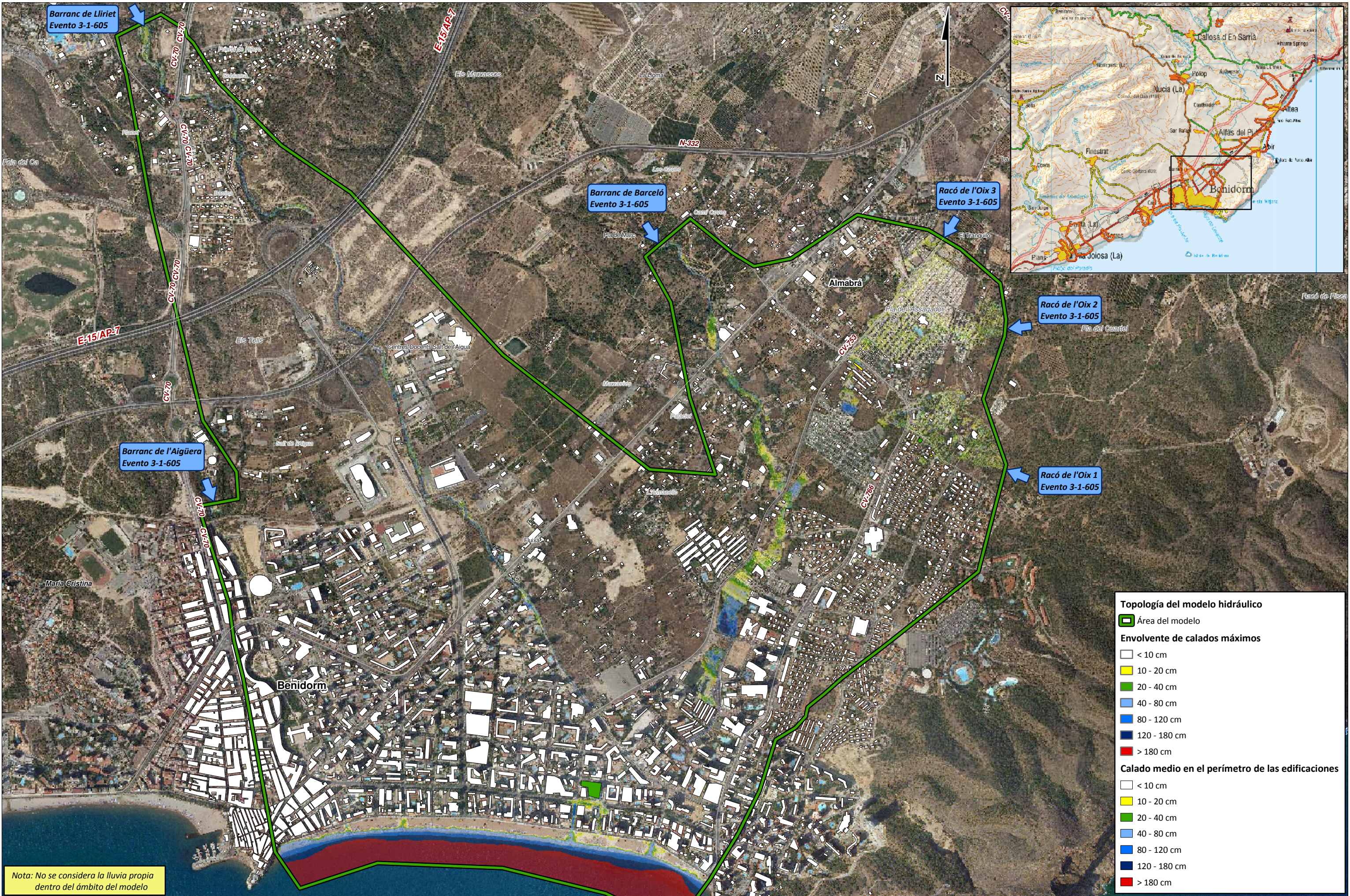
11.3. PLANOS DE PELIGROSIDAD Y RIESGO DEL PLAN DIRECTOR



Nota: No se considera la lluvia propia dentro del ámbito del modelo



Nota: No se considera la lluvia propia dentro del ámbito del modelo



Nota: No se considera la lluvia propia dentro del ámbito del modelo



AUTORES DEL PLAN:
CRISTINA LAGOS FLORES JOSÉ LUIS MONTIEL GARCÍA

DIRECTOR DEL ESTUDIO:
JOSÉ ANTON SEMPERE

REDACCIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS EN LA COMARCA DE LA MARINA BAJA (ALICANTE)
FP.499.032/0411

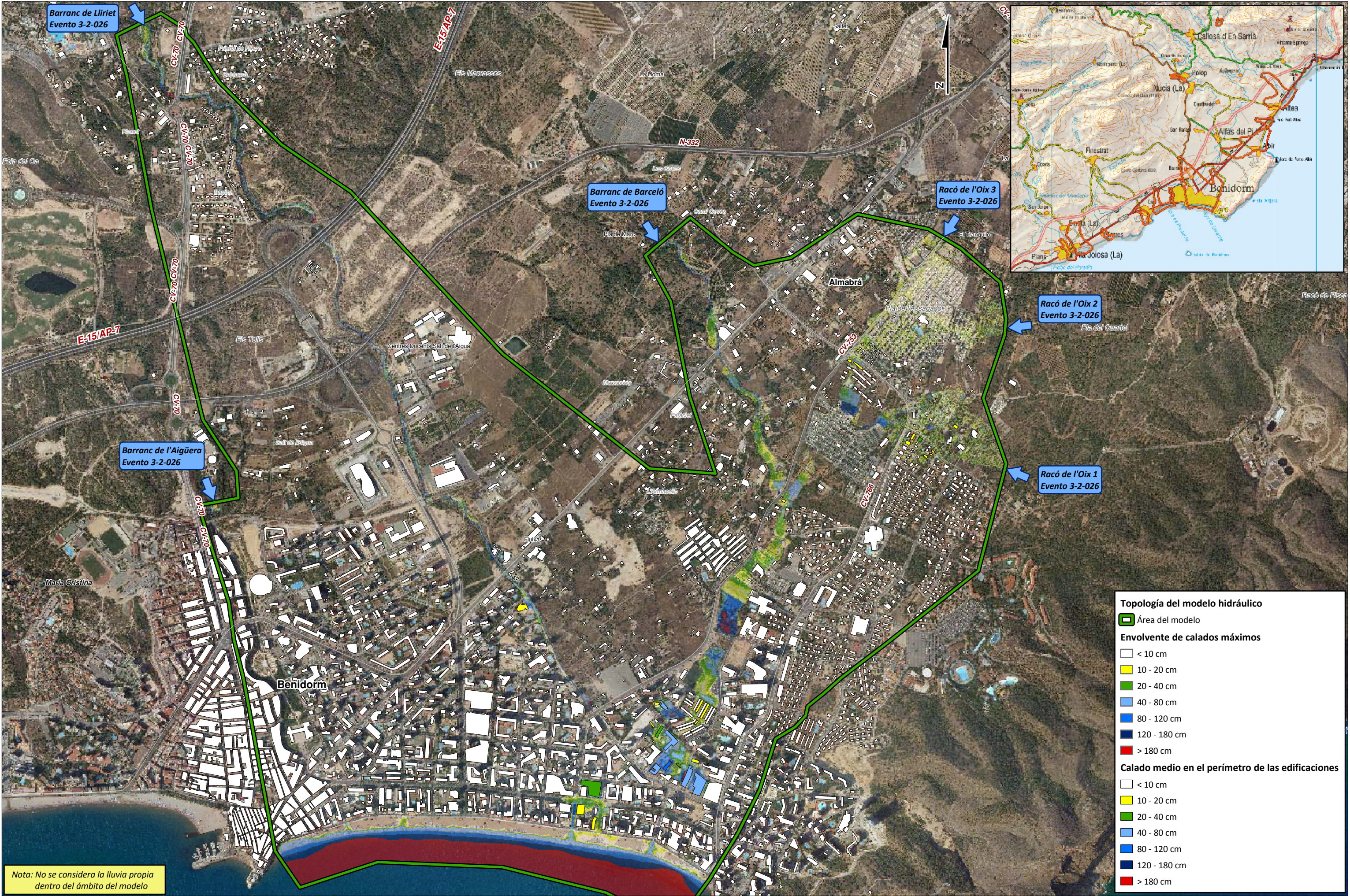
MODELO HIDRÁULICO:
MODELO BENIDORM
BARRANC DE BARCELÓ, BARRANC DE LLIRIET, BARRANC DE L'AIGÜERA, RACÓ DE L'OIX

ESCALA DE ORIGINALES:
1 : 15.000
UNE A3 ORIGINALES

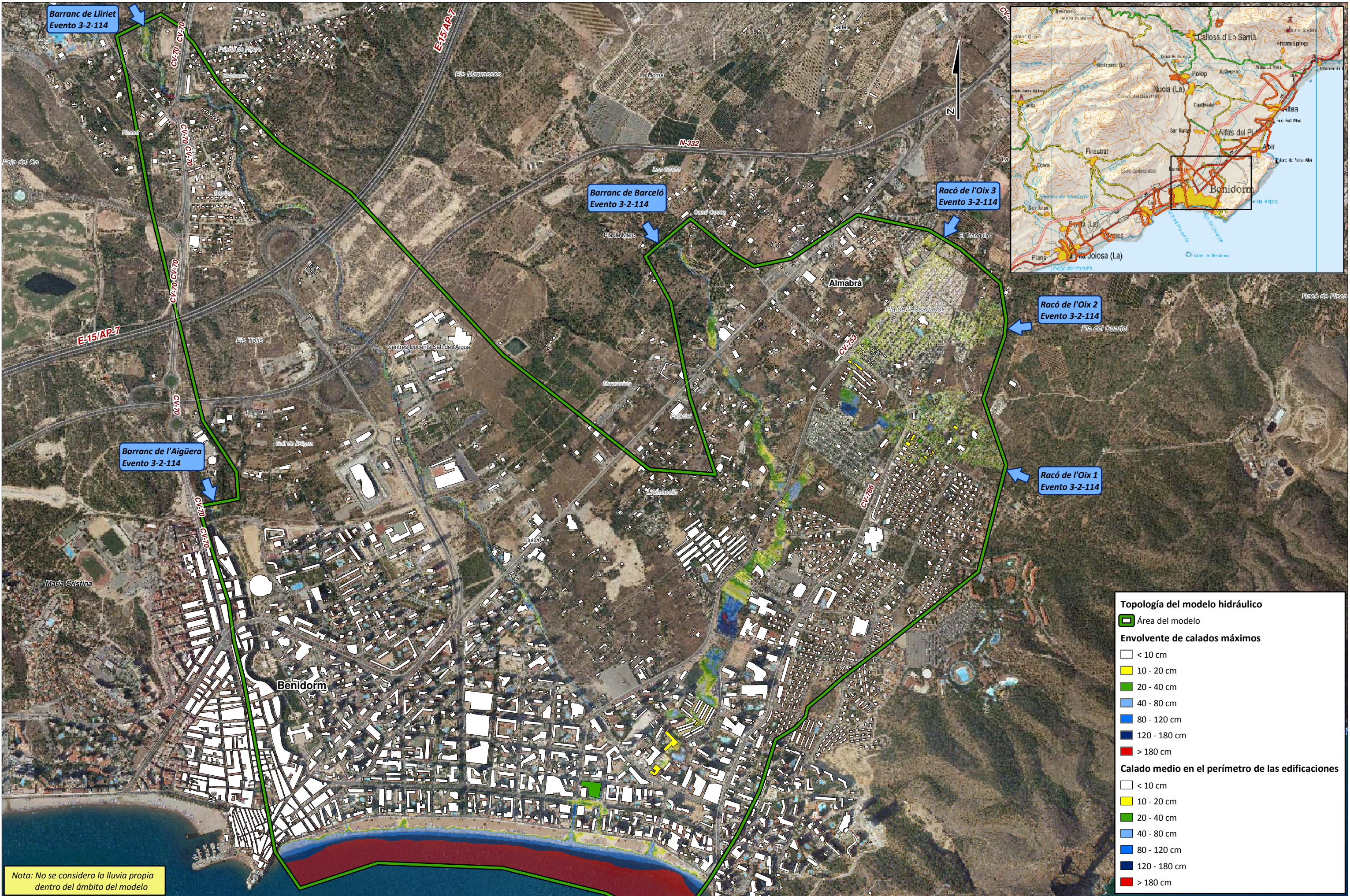
TÍTULO DEL PLANO:
ENVOLVENTE DE CALADOS MÁXIMOS PARA UN PERIODO DE RETORNO DE T=50 AÑOS (EVENTO 3-1-605)

FECHA:
SEPTIEMBRE 2010

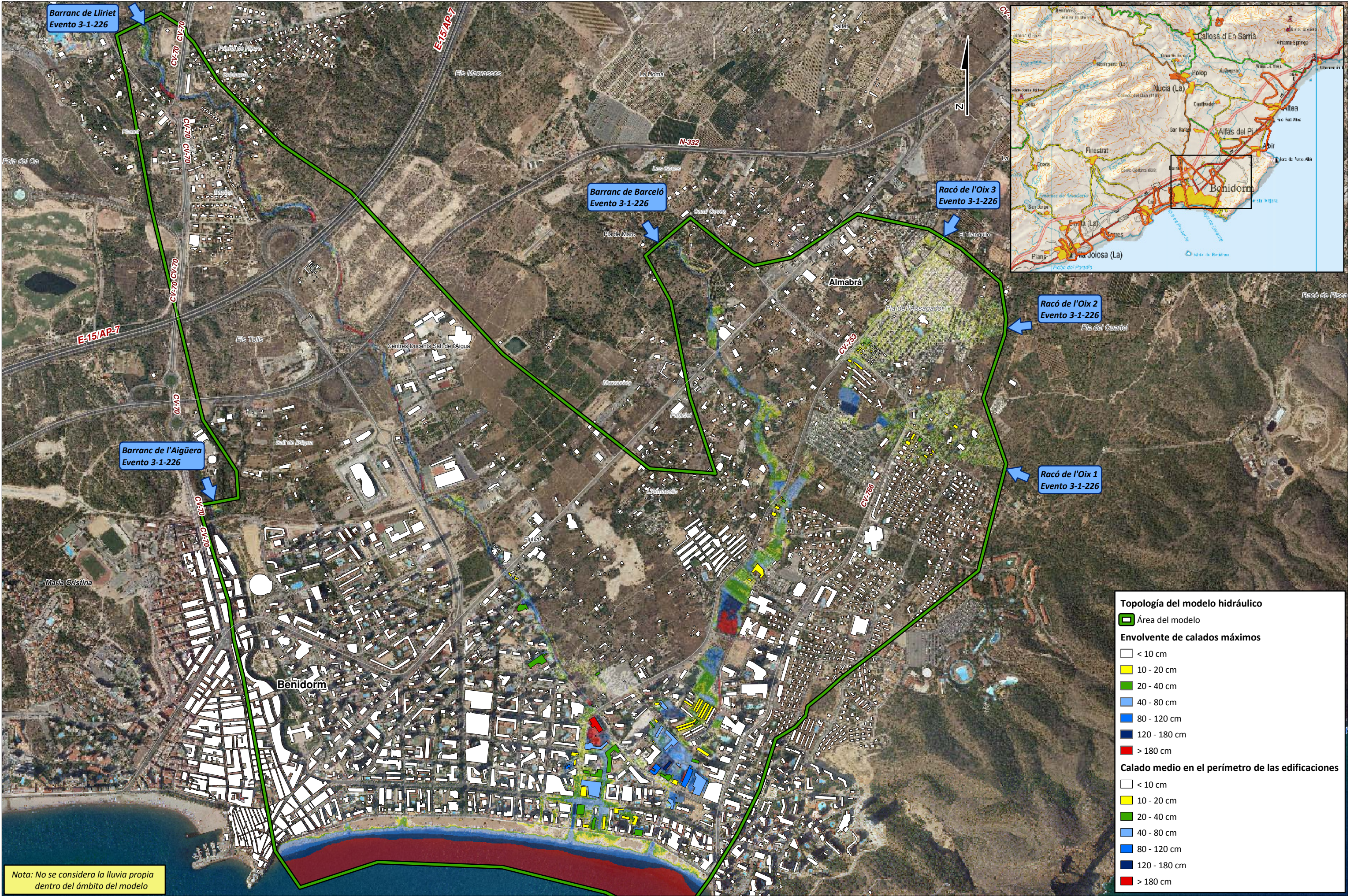
PLANO Nº:
2.6
HOJA:
4 DE 7



Nota: No se considera la lluvia propia dentro del ámbito del modelo



Nota: No se considera la lluvia propia dentro del ámbito del modelo



Nota: No se considera la lluvia propia dentro del ámbito del modelo



Daños tangibles	
■	< 0,1 €/año/m²
■	0,1 - 0,2 €/año/m²
■	0,2 - 0,5 €/año/m²
■	0,5 - 1 €/año/m²
■	1 - 2 €/año/m²
■	2 - 5 €/año/m²
■	5 - 10 €/año/m²
■	> 10 €/año/m²