

BORRADOR DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR Y PROGRAMA DE DESARROLLO DE ACTUACIONES AISLADAS

**Plan de Reforma Interior (P.R.I.) para la aplicación de la Segunda Actualización de la Modificación Puntual nº 1 “Incentivación Hotelera”
Programa de desarrollo de Actuaciones Aisladas (P.D.A.A) para la aplicación de la Modificación Puntual nº22 “Medianas Superficies Comerciales”**

Hotel “MEDITERRANEO”



Promotor: MAVITEL 2000, S.L.

Fecha: ENERO 2026.

Equipo Redactor:

ARQUITECTO:

ENRIQUE LÓPEZ GÓMEZ

ARQUITECTO TECNICO:

DOMINGO MAYOR BERENGUER

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA.....	4
1. OBJETO DEL DOCUMENTO.....	5
2. ANTECEDENTES	6
3. PROMOTOR	9
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA.....	9
5. EDIFICACIÓN EXISTENTE Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	10
6. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR	10
6.1. PLAN GENERAL DE BENIDORM.....	10
6.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.....	10
7. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE.....	12
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	14
1. INTRODUCCIÓN	15
2. PLANTEAMIENTO. ÁMBITO DE ESTUDIO.	15
3. CÁLCULO DEL ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL.	17
4. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	18
5. CÁLCULO DEL INCREMENTO DOTACIONAL.....	19
6. COMPROBACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL	20
7. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES.....	21
8. CESIÓN DE LA FRANJA DE RETRANQUEO	22
9. SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL DEBER DE CESIÓN.....	23
10. CESIÓN DEL 10% DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO	23
VALORACIÓN ECONÓMICA.....	26
1. CÁLCULO DEL MAYOR VALOR DE SUELO.....	27
2. CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA SUSTITUCIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL Y CESIÓN COMPLEMENTARIA CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PGOU DE BENIDORM.	30
2.1. Resumen de las valoraciones de la modificación Puntual nº1 del PGOU de Benidorm.....	32
3. CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA SUSTITUCIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL Y CESIÓN COMPLEMENTARIA CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 DEL PGOU DE BENIDORM.	33
3.1. Resumen de las valoraciones de la modificación Puntual nº22 del PGOU de Benidorm.....	34
4. RESUMEN TOTAL DE LA SUSTITUCIÓN METÁLICA ARROJADA POR LAS MODIFICACIONES PUNTUALES Nº1 Y Nº22 DEL PGOU DE BENIDORM.	35
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.....	36
1. NORMAS URBANÍSTICAS.....	37
2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	37
3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	37
4. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	38

SUPERFICIES HOTEL	40
PLANOS	47
PLANOS DE INFORMACIÓN.....	48
PLANOS DE ORDENACIÓN.....	48
PLANOS DE SUPERFICIES.....	48

MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la redacción de un Plan de Reforma Interior (PRI), y PDAA para la aplicación de la modificación puntual nº 1 (incentivación hotelera) y nº22 (medianas superficies comerciales) del Plan General de Benidorm, del Hotel Mediterraneo.

Este hotel está actualmente construido, ocupando parte de una manzana, ubicada entre las Avenida Severo Ochoa, calle Archiduque de Habsburgo, calle Polonia, y Avenida Estocolmo.

El PRI, se presenta a instancias de la mercantil MAVITEL 2000, S.L., con CIF B-53588927, y domicilio a efectos de notificaciones en Benidorm, Avenida Doctor Severo Ochoa Nº16, Hotel Mediterraneo, CP 03503.

El hotel tiene una categoría de 4 estrellas, un total de 168 habitaciones y servicios complementarios.

El objeto es analizar la forma de legalización, por una parte dando cumplimiento a lo establecido en la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, referido a incentivación hotelera, con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio; y por otra establecer la forma de legalizar el exceso de edificabilidad todavía existente a pesar de aplicar dicha Modificación.

Además, la entrada en vigor de la nueva Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, LOTUP, (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, DOCV nº 7.329, de 31/07/2014), obliga a introducir nueva documentación y procedimientos, pero a su vez introduce una posibilidad de legalizar el exceso de edificabilidad, como luego analizamos.

Por lo tanto, es un PRI que aplica a la vez la segunda actualización de la Modificación puntual nº1, y de la modificación puntual nº22, del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.

Se dispone de licencia de apertura del establecimiento denominado HOTEL MEDITERRANEO, con número de expediente M197/2002 con epígrafe 681 para “servicio de hospedaje en hoteles y moteles”, sito en Avenida Doctor Severo Ochoa nº16, edif. Mediterraneo, 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 153/1993, de 17 de agosto, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, en aplicación de la disposición transitoria del Ayuntamiento.

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

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 Submodificación 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 Submodificación nº 1.

Por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 24 de enero de 2001, se informó favorablemente la Submodificación 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.

En efecto, el artículo 17 del Anexo del entonces vigente Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV), relativo a estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento, indica que:

Cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de éstos.

Si en la zona afectada por la modificación se cumplían los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos.

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

$$\mathbf{ISD\ n\ /\ IEB\ n\ >\ ISD\ a\ /\ IEB\ a}$$

En suelo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de lo anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el art. 17 de este Reglamento.

Los cambios de ordenación que, por si mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán, además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (P JL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes.

En sus Fundamentos de Derecho, la Resolución de 20 de julio de 2001 establece que la Submodificación 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, 12,50 m² para 4 estrellas superior 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 Submodificación, 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 Submodificación podría producir y con el fin de cumplir los estándares dotacionales aplicables a las modificaciones de planeamiento, la propia Submodificación 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 Submodificación, 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 Submodificación y de sus normas, publicación que se produjo finalmente en el BOP de Alicante de 12 de enero de 2002.

De acuerdo con el artículo 75 del RPCV, vigente en el momento de la aprobación de la Submodificación nº 1, la documentación de que constan los Planes de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, regulada en el artículo 64, que consistirá en:

A. Parte sin eficacia normativa:

-) Documentos de información: Memoria y Planos.
-) Memoria justificativa.

B. Parte con eficacia normativa:

-) Normas Urbanísticas.
-) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
-) Planos de Ordenación.

La documentación necesaria no se ha modificado respecto a la exigida con la legislación actualmente vigente, de acuerdo con el artículo 68 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana.

En este caso, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos será innecesario, al no existir en la zona elementos protegidos por el Plan General.

Además, La Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2021, adoptó acuerdo de Aprobación de la Modificación Puntual nº 22 del P.G.M.O. 1990 (Segunda actualización del artículo 112 de las Normas Urbanísticas).

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 61.2 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 de la Comunidad Valenciana, se da publicación al presente Anuncio para general conocimiento, procediéndose a la publicación del texto de las Normas Urbanísticas modificadas, haciendo constar que contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Esta modificación puntual nº22, pretende introducir los cambios en la ordenación pormenorizada necesarios para la correcta implantación del uso terciario-comercial de forma más coherente con las normas de rango superior, salvaguardando el interés público, que la presente Modificación Puntual del Planeamiento General fija como objetivo prioritario.

La Ley 10/2015, de 20 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, cuyo Capítulo XXVI, artículo 115, establece que, desde su entrada en vigor (01-01-16), el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental.

La Modificación Puntual nº22, se acoge a las previsiones del Art.25 y 38 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), y produce efectos de alteración de las determinaciones PORMENORIZADAS del planeamiento general vigente, Plan General Municipal de Ordenación (PGMO 1990) en los términos indicados.

3. PROMOTOR

Con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio se redacta este documento a instancias de la mercantil MAVITEL 2000, S.L., con C.I.F. B-53588927, y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. Doctor Severo Ochoa nº16, Hotel Mediterraneo, 03503, Benidorm, Alicante.

4. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

La parcela en la que se sitúa el Hotel Mediterraneo, objeto del presente PRI y PDAA, 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 Archiduque de Habsburgo, calle Polonia y Avenida Estocolmo.

La parcela tiene referencia catastral 2804211YH5720S0001JY.

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,

siendo la altura máxima de 4 plantas. En este supuesto la superficie mínima de parcela será de 5.000 m². Los lindes serán de 7m en uso hotelero. La ocupación máxima será del 33% y la edificabilidad 0,30m²/m².

Los usos característicos son el residencial y en grado b se admite uso terciario en edificio exclusivo.

5. EDIFICACIÓN EXISTENTE Y SERVICIOS URBANÍSTICOS

Consideramos como edificación existente en la actualidad HOTEL MEDITERRANEO con los parámetros de edificabilidad y usos que más adelante se detallan contando con todos los servicios propios de la condición de solar que ostenta.

6. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

6.1. PLAN GENERAL DE BENIDORM

La parcela del Hotel Mediterraneo, 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 VIVIENDA UNIFAMILIAR, Grado 2, nivel b, VU2b, 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.

6.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN 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. En este caso, las fachadas de la edificación, al menos, 7m de lindes y frontales.

*Además según la modificación puntual nº1, en uso hotelero, se podrá aumentar una altura más (total 4 plantas sobre rasante).

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.

4. BIS. - Se establece para el uso terciario- hotelero en categoría de tres estrellas o superior, un incremento de aprovechamiento a equilibrar mediante PRI, según usos concretos de los espacios recogidos en el Art. 90 de las Normas Urbanísticas.

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.

7. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

-) Plan General Ordenación Urbana 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.

- J) Modificación nº 1 del Plan General Ordenación Urbana de Benidorm, de incentivación hotelera y sus interpretaciones y disposiciones transitorias.
- J) Modificación nº22 del Plan General Ordenación Urbana de Benidorm, de medianas superficies comerciales.
- J) Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, del Estado, BOE nº 154, de 26/6/2008).
- J) Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (DOCV nº 7.329, de 31 de julio de 2014).
- J) Texto Refundido de la Ley del Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio).
- J) Decreto 153/1993, de 17 de agosto, del Gobierno Valenciano, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana (DOCV núm. 2100 de 10/09/1993). Modificado por el Decreto 22/2006, de 10 de febrero, del Consell de la Generalitat. Corrección de errores de 22 de febrero de 2006) y Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana (DOCV núm. 7529 de 20.05.2015), Modificado por el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador de alojamiento turístico de la Comunitat Valenciana.

De acuerdo con lo que se ha indicado anteriormente, la documentación necesaria para la redacción del Plan de Reforma Interior y PDAA, no se ha modificado sustancialmente en la TRLOTUP respecto a la exigida con la legislación actualmente vigente.

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 esta Ley.

Por tanto, y dada la consolidación de la zona, son aplicables las condiciones de la Modificación nº 1 y nº22, 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 índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD n / IEB n > ISD a / IEB a$$

(ISD) el resultado de dividir el suelo dotacional computable por la superficie del sector.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

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 nº01 y nº22, se resuelve, mejorando además la calidad de la oferta hotelera del municipio:

- J Se dispone de licencia de apertura del establecimiento denominado HOTEL MEDITERRANEO, con número de expediente M197/2002 con epígrafe 681 para “servicio de hospedaje en hoteles y moteles”, sito en Avda. Doctor Severo Ochoa nº16, edif. Mediterraneo, Hotel, Benidorm.
- J Se realiza el presente documento de Plan de Reforma Interior y PDAA, con el objeto de mejorar y ampliar las superficies del hotel de 4 estrellas superior.
- J El Hotel se halla incluido en el Suelo Urbano, Vivienda Unifamiliar (VU.2b) según el P.G. de Benidorm.
- J Las medidas de incentivaciones de inversión del sector hotelero establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento posibilitan la legalización de parte del Hotel Mediterraneo que incrementa el suelo dotacional que lleva consigo asociado el PRI, dando lugar a un edificio que no solo cumple con la normativa vigente en todos los ámbitos si no que mejora notablemente la oferta hotelera de la ciudad.
- J Las medidas de cambio de suelo de la planta de sótano, establecidas por el Ayuntamiento de Benidorm a través del planeamiento, posibilitan la legalización de la superficie restante que el Hotel Mediterraneo necesita para legalizar completamente el edificio, incrementando a su vez el suelo dotacional que lleva consigo asociado el PDAA.
- J Este PRI y PDAA pretende determinar las superficies dotacionales necesarias para ello, su ubicación y modo de gestión de acuerdo a las Modificaciones nº1 y nº22.
- J La Modificación Puntual nº 01 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.
- J Según proyecto inicial, el hotel dispone de 168 habitaciones, y previsión final de 192 habitaciones, que se consideran para la redacción de este PRI y PDAA, siendo el total de la superficie destinada a habitaciones de 5.627,85m².

2. PLANTEAMIENTO. ÁMBITO DE ESTUDIO.

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 PRI.

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 VU2b, Vivienda Unifamiliar de Grado 2 nivel b, 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.

La zona definida tiene un área total de 1.297.732 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.

3. CÁLCULO DEL ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL.

La delimitación referida en el capítulo anterior determina las siguientes superficies:

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 Vialia T/V			200.255		
Total Dotaciones			265.823		
TOTAL ÁREA 5			1.297.732		309.572,00

Por tanto, tendremos:

) SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	1.297.732,00 m ²
) SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL:	265.823,00 m ²
) EDIFICABILIDAD TOTAL:	309.572,00 m ² útiles

Por tanto, el índice de suelo dotacional será:

) ISDa = 265.823,00 / 309.572,00 =	0,858679 m ² /m ² útiles
) IEBa = 309.572,00 / 1.297.732,00 =	0,238548 m ² útiles/m ²
) ISDa / IEBa =	3,5995995

4. CÁLCULO DEL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD

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

EDIFICABILIDAD DEL PLAN GENERAL

Zona de ordenación: VU2b, Vivienda Unifamiliar

) IEN Parcela:	0,30 m ² útiles/ m ²
) Superficie parcela:	11.609,00 m ²
Edificabilidad de la parcela: 0,30*11.609,00 m ² :	3.482,70 m² útiles

INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD MAX. MODIFICACIÓN Nº1 PARA 4*SUP:

Incremento de 12.50 m ² útiles por habitación*192:	2.400,00 m² útiles
Incremento de m ² útiles de uso no habitación: (0,40*3482,70):	1.393,08 m² útiles
Incremento de m ² útiles en vestíbulos: (3,00 m ² útiles*192 hab.):	576,00 m² útiles
TOTAL MODIFICACIÓN Nº1:	4.369,08 m² útiles

INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD MODIFICACIÓN Nº22:

Superficie en sótano con cambio de uso	744,22 m² útiles
--	------------------------------------

5. CÁLCULO DEL INCREMENTO DOTACIONAL.

Para obtener el suelo dotacional necesario para compensar el incremento de edificabilidad otorgada por las modificaciones puntuales nº 1 y 22, tenemos en cuenta:

-) El incremento de tamaño de las 192 habitaciones del hotel es de **2.400 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 (MP nº 1).
-) El incremento de edificabilidad por la bonificación de 1,50 m² útiles/hab, con un resultado de **288 m² útiles** (MP nº 1).
-) El incremento de edificabilidad de las superficies de sótano con cambio de uso, con un resultado de **744,22 m² útiles** (MP nº 22).

Incremento de 12.50 m ² útiles por habitación*192:	2.400,00 m ² útiles
Incremento de m ² útiles en vestíbulos: (3,00 m ² útiles*192 hab.):	288,00 m ² útiles
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD PRI	2.688,00 m² útiles
Incremento sup. Sótano cambio de uso:	744,22 m ² útiles
Incremento con ppzzcc	1.034,81 m ² const.
TOTAL INCREMENTO EDIFICABILIDAD PDAA:	1.034,81 m² constr.

CALCULO DE INCREMENTO DOTACIONAL

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	1.297.732 m ²
SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL INICIAL:	265.823 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL (CON PRI): 309.572,00 + 2.688,00 =	312.260,00m ² útiles
EDIFICABILIDAD TOTAL (CON PDAA): 309.572,00 + 1.034,81 =	310.606,81m ² útiles

Aplicando al incremento de edificabilidad obtenida por el PRI y el PDAA, y el ISD anteriormente mencionado obtenemos el incremento dotacional requerido:

$$\Delta\text{Dotacional PRI} \rightarrow 2.688,00\text{m}^2 \times 0,858679 = \mathbf{2.308,13 \text{ m}^2}$$

$$\Delta\text{Dotacional PDAA} \rightarrow 1.034,81\text{m}^2 \times 0,858679 = \mathbf{888,57 \text{ m}^2}$$

Por tanto, el índice de suelo dotacional nuevo debe mantenerse en PRI:

$$\text{EGDn} = (265.823 + S) / 313.076,60$$

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

Comprobación para PRI

$$(265.823 + S) / 312.260,00 \geq 0,858679$$

$$\text{EGDn} = (265.823 + 2.688,00) / 312.260,00 = 0,858679 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ útiles}$$

Comprobación para PDAA

$$(265.823 + S) / 310.606,81 \geq 0,858679$$

$$\text{EGDn} = (265.823 + 1.034,81) / 310.606,81 = 0,858679 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ útiles}$$

Cesión total del suelo dotacional = 2.308,13 + 888,57 = 3.196,70 m²

Aplicando a este incremento de edificabilidad en las habitaciones el EGD anteriormente calculado, tenemos que la reserva de suelo dotacional requerida, por el aumento de edificabilidad, es de **3.196,70 m²**. De esta forma se mantiene el equilibrio dotacional requerido, tal como exige la legislación vigente. El ISD o índice de suelo dotacional se define ahora en el Texto Refundido de la LOTUP como EGD (estándar global dotacional), pero el concepto es el mismo.

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.

6. COMPROBACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL

Según el apartado A.2.8 de la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL, se debe comprobar el equilibrio dotacional en una doble hipótesis:

1. Por la aplicación del apartado 4.5. del Anexo IV de la TRLOTUP se deben prever 4 m² de zona verde por cada 100 m² construidos terciarios en zonas residenciales. El incremento de superficies bonificadas mediante PRI y PDAA es 2.688,00 m², utilizando el coeficiente conversor de 1,90 del Ayuntamiento de Benidorm nos da una superficie construida de 5.107,20 m² construidos, junto con la superficie construida del PDAA 1.034,81m, corresponde una superficie construida total de 6.142,01 m², a los que le corresponde una previsión de zona verde de (6.142,01 x 4/100) 245,68 m², inferior a la prevista.
2. Por su parte, el anexo IV de la TRLOTUP, 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 11.609,00 m² lo que determinaría una cesión de 1.160,90 m².

Como la cesión dotacional prevista es de 3.196,70m², se supera la superficie dotacional establecido por el anexo IV TRLOTUP para el sector 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 éste parámetro, según la línea marcada en el contenido de la 2ª ACTUALIZACION DE LA MODIFICACION 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.

7. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES

La Modificación establece que el PRI y el PDAA 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 P.G.O.M. 2ª Actualización, 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:

- J FRANJA DE DOS METROS DE RETRANQUEO de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible.
- J 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).
- J 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).

J EL RESTO DE SUELOS DOTACIONALES EXISTENTES Y NO GESTIONADOS A OBTENER POR EXPROPIACIÓN:

- Zona Moralet: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, Carretera CV 763 de Benidorm a Gandía; y Oeste, suelo no urbanizable de protección forestal.
- Zona L´Aigüera Nord: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, sistema general de espacios libres el Moralet, vial en medio.
- Zona vial de acceso al PP 3/1: Sistema general de comunicaciones: Linda: Norte, PP 3/1; Sur, antigua Carretera Nacional 332; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, suelo no urbanizable.

Estos son los ámbitos territoriales de dotación “más próximos posible de la parcela hotelera de que se trate” en cada caso, en los que se deban materializar las compensaciones dotacionales por el aumento de la edificabilidad atribuida. Así mismo estos suelos tendrán la consideración de reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos del suelo comportando la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios, y se estará a las previsiones que para los mismos se establece en los art 104 y ss de la TRLOTUP.

8. CESIÓN DE LA FRANJA DE RETRANQUEO

Según el Artículo 107 de la TRLOTUP y artículo 26 d) de la 2ª ACTUALIZACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL es en este PRI cuando se califica el suelo y vuelo dotacional viario incluyendo el subsuelo del mismo.

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

- J CESIÓN COMPLETA DE FRANJA DE RETRANQUEO = COEFICIENTE 1**
- J CESION SUELO Y VUELO FRANJA DE RETRANQUEOS = COEFICIENTE 0.5**
- J 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 que provocaría el retranqueo de las alineaciones en una manzana inserta en un conjunto perfectamente alineado. 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.

9. SUSTITUCIÓN EN METÁLICO DEL DEBER DE CESIÓN

La sustitución en metálico del deber de cesión se aportará, una vez obtenido el informe de sostenibilidad y viabilidad económica del documento PRI y PDAA del ámbito del Hotel Mediterraneo, realizado por el servicio de Asistencia Técnica al área de planeamiento, arquitectura e ingeniería realizado por D. Julio Turmo de Padura.

Está se realizará, para la superficie del incremento dotacional del PRI generado por el aumento de superficie de habitaciones y el incremento de 1,5m² por habitación en recepción y vestíbulos, mediante el método dispuesto en la segunda actualización de la Modificación nº1 del PG de Benidorm.

Siendo la superficie dotacional a compensar del PRI de **2.308,13 m²**

Y la superficie dotacional obtenida del cambio de uso del sótano del PDAA, mediante el método de tabla de fondo descrito en la Modificación Puntual nº22 y la aplicación análoga del valor de suelo urbano según la segunda actualización de la Modificación Puntual nº1 del PG de Benidorm.

Siendo la superficie dotacional a compensar del PDAA de **888,57 m²**

10. 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, para el PRI, 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	2.400,00 m ² útiles (192 *12,50)
2. Incremento en vestíbulos	288,00 m ² útiles (1,50 *192)
TOTAL INCREMENTO PRI	2.688,00 m ² 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 del PRI es de **268,80 m² útiles**.

Así mismo, para el PDAA, se propone compensar por un valor del 10% del incremento de aprovechamiento, de acuerdo con el Texto Refundido de la LOTUP, que resulta:

3. Incremento sup. sótano cambio uso 744,22 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 del PDAA es de **74,42 m² útiles**.

VALORACIÓN ECONÓMICA

1. CÁLCULO DEL MAYOR VALOR DE SUELO.

De acuerdo con la metodología de Anexo de la Modificación Puntual nº1 – Incentivación Hotelera, aprobada definitivamente, 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 nº5.

En nuestro caso el cálculo de los apartados es el siguiente:

DATOS

Valor catastral del inmueble	9.901.397,86	Euros
Valor catastral del suelo	783.875,89	Euros
Valor catastral de la construcción	9.117.521,97	Euros
Superficie construida	16.955,00	m ² construido
Superficie parcela	11.348,00	m ² suelo neto

SUPUESTO Nº1

Valor total del suelo catastral	783.875,89	Euros
Cm Coeficiente del municipio	2,22	
Cd Coeficiente del distrito según CP	0,90	
Coeficiente para uso hotelero	1,00	
Coeficiente K (Cm*Cd*Cu)	1,998	
Valor total mercado (catastral) del suelo	1.566.184,03	Euros
Superficie de la parcela neta	11.348,00	m ² suelo neto
Valor unitario de mercado del suelo inmueble	138,01	€/m ² suelo neto
Superficie construida	16.955,00	m ² construido
Valor unitario de mercado repercusión del suelo	92,37	€/m ² construido

SUPUESTO Nº2

Valor catastral del inmueble	9.901.397,86	Euros
Valor catastral del suelo	783.875,89	Euros
Valor catastral de la construcción	9.117.521,97	Euros
Superficie construida	16.955,00	m ² construido
Superficie parcela	11.348,00	m ² suelo neto
Valor total del suelo catastral	783.875,89	Euros
CACV (Coeficiente actualización valores catastrales)	2,22	
CM (coeficiente Municipio)	0,90	
CU (coeficiente de uso)	1,00	
Coeficiente (CACV*CM*Cu)	1,998	
Valor total mercado (catastral) del suelo	1.566.184,03	Euros
Superficie de la parcela neta	11.348,00	m ² suelo neto
Valor unitario de mercado del suelo inmueble	138,01	€/m ² suelo neto
Superficie construida	16.955,00	m ² construido
Valor unitario de mercado repercusión del suelo	92,37	€/m ² construido

BORRADOR DEL PRI Y PDAA – HOTEL MEDITERRANEO
AVENIDA DOCTOR SEVERO OCHOA Nº16, HOTEL MEDITERRANEO, 03503, BENIDORM

SUPUESTO Nº3

Valor catastral del inmueble	9.901.397,86	Euros
Valor catastral del suelo	783.875,89	Euros
Valor catastral de la construcción	9.117.521,97	Euros

Valor total del suelo catastral	9.901.397,86	Euros
CACV (Coeficiente actualización valores catastrales)	2,22	
CM (coeficiente Municipio)	0,90	
CU (coeficiente de uso)	1,00	
Coeficiente (CACV*CM*Cu)	1,998	
Valor total mercado (catastral) del suelo	19.782.992,92	Euros

Coste ejecución Material - Categoría 1.1.2.4 s/IVE -2025	623,20	€/m ² construido
--	--------	-----------------------------

Categoría del Hotel (anexo R.D. 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 unitario ejecución material - Hotel 4*	1.464,52	€/m ² construido
Beneficio del Constructor - 6% s/coste ejecución material	87,87	€/m ² construido
Gastos Generales del Constructor 16%	234,32	€/m ² construido
Coste unitario contrata - Hotel 4*	1.786,71	€/m ² construido
Coste unitario de honorarios profesionales e impuestos 11% según Costo Contrata	196,54	€/m ² construido
Valor unitario de la construcción Vc según RD 1020/93	1.983,25	€/m ² construido

Valor unitario de la construcción Vc según RD 1020/93	1.983,25	€/m ² construido
Total superficie construida	16.955,00	€/m ² construido
Valor Total de la Construcción s/RD 1020/93	33.626.054,34	€/m ² construido

Valor Mercado del Inmueble según catastro	19.782.992,92	Euros
Valor Total de la Construcción s/RD 1020/93	33.626.054,34	Euros
Valor de Mercado del Suelo	-13.843.061,42	Euros

Valor Mercado del Inmueble según catastro	19.782.992,92	Euros
% Repercusión del suelo mínima 25% según valor de mercado	25,00%	Euros
Valor de Mercado del Suelo	4.945.748,23	Euros

SUPUESTO Nº4

En la ficha catastral, si viniese especificado el Valor Catastral Total del Inmueble, el Valor Total del Suelo y el Valor Total de la Construcción, por lo que no es de aplicación del supuesto nº4 de la Modificación Puntual del Plan General nº01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016) en su 2ª Actualización

BORRADOR DEL PRI Y PDAA – HOTEL MEDITERRANEO
AVENIDA DOCTOR SEVERO OCHOA Nº16, HOTEL MEDITERRANEO, 03503, BENIDORM

SUPUESTO Nº5

Precio máximo V.P.P. del ámbito territorial en Benidorm - Decreto 180/2024 en 2025	2.400,00	€/m ² útil
Ratio: m ² Construido con ppzcc / m ² útil según Ratio del IVVSA	0,74822	m ² útil/m ² construido
Precio máximo superior viviendas protegidas de régimen concertado del ambito territorial - ATMPS - Grupo B (Benidorm) - Año 2016	1.795,74	€/m ² construido

Coste unitario Ejecución Material - Categoría 1.1.2.4. (Anexo RD 1020/93 s/Ive) - Año 2025	623,20	€/m ² construido
Coefficiente de la Categoría 1.1.2.3	1,15	
Coste unitario Ejecución Material - Categoría 1.1.2.3. Anexo RD 1020/93	716,68	€/m ² construido
Beneficio del Constructor - 6% s/coste ejecución material	43,00	€/m ² construido
Gastos Generales del Constructor 19%	136,17	€/m ² construido
Coste unitario contrata - Categoría 1.1.2.4. (anexo RD 1020/93) s/IVE 2025	895,85	€/m ² construido
Coste unitario de honorarios profesionales e impuestos 11% según Costo Contrata	98,54	€/m ² construido
Valor unitario de la construcción Vc según RD 1020/93	994,39	€/m ² construido

Precio máximo V.P.P. del ámbito territorial en Benidorm - Decreto 180/2024 en 2025	1.795,74	€/m ² construido
Valor unitario de la construcción Vc según RD 1020/93	994,39	€/m ² construido
Valor unitario del suelo Vs según norma 16 del RD 1020/93	288,27	€/m ² construido

Valor unitario del suelo Vs según norma 16 del RD 1020/93	288,27	€/m ² construido
Total superficie construida	16.955,00	m ²
Valor Total del Suelo Vs según norma 16 del RD 1020/93	4.887.617,85	Euros

RESUMEN SUPUESTOS		
CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO DEL INMUEBLE		
Según apartado nº 1	1.566.184,03	Euros
Según apartado nº 2	1.566.184,03	Euros
Según apartado nº 3.1	-13.843.061,42	Euros
Según apartado nº 3.2	4.945.748,23	Euros
Según apartado nº 5	4.887.617,85	Euros
MAYOR VALOR DEL SUELO CALCULADO	4.945.748,23	Euros

El valor total del suelo a adoptar es 4.945.748,23€

2. CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA SUSTITUCIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL Y CESIÓN COMPLEMENTARIA CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DEL PGOU DE BENIDORM.

Cálculo Valor unitario Mercado del suelo del Inmueble (B)		
Valor total catastral del suelo del inmueble según certificación catastral	783.875,89	Euros
Superficie de la parcela neta del inmueble según PRI	11.609,00	m ² suelo neto
Valor unitario del suelo Catastral del inmueble según certif. catastral	67,52	€/m ² suelo neto
Código postal para la aplicación de la orden 05/2021 - Consellería de Hacienda y modelo económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en el año 2021	03503	
CACV	1,00	
Cm Coeficiente de municipio	2,22	
Cd Coeficiente de distrito según CP	0,90	
Coeficiente de relación de mercado K según Orden de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral, Ordre 5/2021, de 20 de mayo	1,9980	Para el año 2021
Valor unitario Mercado del suelo del Inmueble (B)	134,91	€/m² suelo neto

Calculo Valor unitario de repercusión de suelo según certificación catastral o IVSE MPnº1		
Valor total catastral del suelo del inmueble según certificación catastral	783.875,89	
Coeficiente de relación de mercado K según Orden de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral, Ordre 5/2021, de 20 de mayo	1,9980	Para el año 2021
Valor total mercado del suelo del inmueble según certificación catastral	1.566.184,03	Euros
Mejor y mayor valor del suelo calculado según IVSE MP nº1	4.945.748,23	Euros
Edificabilidad sobre el solar en m ² construidos según certificación catastral	16.955,00	m ² construidos
Ratio: m ² útil/m ² construidos con ppzcc (Art.9 orden 90/2009)	1,33650	
Edificabilidad sobre el solar en m ² útiles según cert. Catastral y ratio VPP	12.686,12	m ² útiles
Valor unitario de repercusión de suelo según certificación catastral o IVSE MPnº1	389,86	€/m² útil

1. Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar		
Superficie de la parcela neta del inmueble	11.609,00	m ² suelo neto
Condiciones de volumen - Edificación abierta - art. 26 PG Benidorm	0,30	m ² util/m ² suelo neto
Aprovechamiento urbanístico nominal del solar en m ² útiles según PG Benidorm (D)	3.482,70	m ² útiles

2. Incremento de la superficie en habitaciones		
Número de habitaciones del hotel antes del PRI	168	habitaciones
Número de habitaciones del hotel después del PRI	192	habitaciones
Número de habitaciones que se aumentan con el PRI	24	habitaciones

Incremento de m ² de techo útiles en habitaciones después del PRI (E)	2.400,00	m ² útiles
Parte de terraza vinculada cuya super. No excede de	30,00%	Hotel 4*SUP
Terrazas: %máximo sin computar al 100% sup. Útil	720,00	m ² útiles
Terrazas: superficie de terrazas después del PRI al 100% de la sup. útil de la terraza (F)	0,00	
Incremento de m ² de techo útiles en hab+terrazas después del PRI (G)	2.400,00	m ² útiles

3. Incremento de la superficie del uso no habitación: salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna (40% edif)		
Aprovechamiento urbanístico nominal del solar en M ² útiles según PG (D)	3.482,70	m ² útiles
Aumento del coeficiente de edificabilidad, salones, oficinas, comedores....	40,00%	m ² útiles
Incremento máximo en hoteles de 4**** de uso no habitación hotelero (H)	1.393,08	m ² útiles
Nuevo hotel después del PRI	1.393,08	m ² útiles
Exceso o defecto de incremento computable en m ² en salones, oficinas...	0,00	m ² útiles

BORRADOR DEL PRI Y PDAA – HOTEL MEDITERRANEO
AVENIDA DOCTOR SEVERO OCHOA Nº16, HOTEL MEDITERRANEO, 03503, BENIDORM

4. Incremento de la superficie de vestíbulos, recepción, conserjería y consigna		
Número habitaciones hotel existentes o con derecho del PGOU	168,00	habitaciones
Coefficiente de Incremento no computable	1,50	art.90 - Hotel 4*
Incremento máx. NO computable en m ² útiles en vest., recepción, conserjería y consigna (I)	252,00	m ² útiles

Nuevo hotel despues del PRI (Superf. M ² vestibulos, recepción, conserjeria...)	576,00	m ² útiles
Incremento máx. NO computable en m ² útiles en vest., recepción, conserjería y consigna (I)	252,00	m ² útiles
Exceso de Incremento unitario computable por hab. (nhab. *1,50) (L)	324,00	m ² útiles

Número habitaciones hotel despues del PRI	192,00	habitaciones
Coefficiente de espacion (nhab*1,50)	1,50	m ² útiles
Incremento unitario no computable en vestibulos, recepcion...(n ^o hab*1,5*2) (M)	288,00	m ² útiles

5. Total techo edificable a efectos de cálculo del Coeficiente J		
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en m ² útiles según PGOU Benidorm (D)	3.482,70	m ² útiles
Incremento de m ² de techo utiles en hab+terrazas después del PRI (G)	2.400,00	m ² útiles
Incremento máximo en hoteles de 4**** de uso no habitacion hotelero (E)	1.393,08	m ² útiles
Nuevo hotel despues del PRI (Superf. M ² vestibulos, recepción, conserjeria...)	576,00	m ² útiles
Incremento edificabilidad de hab. Hoteles 5* y 5*GL (M.P. 25)	0,00	m ² útiles
Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2m de anchura	0,00	m ² útiles

Total techo a efectos de calculo de coeficiente J	7.851,78	m ² utiles
---	----------	-----------------------

Cálculo Coeficiente J [J = (5)/1]	2,25451	
--	----------------	--

Valor unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J VUR=B/J	59,84	€/m ² suelo neto
---	-------	-----------------------------

6. Edificabilidad Computable a efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder		
Incremento de m ² de techo utiles en hab+terrazas después del PRI (G)	2.400,00	m ² útiles
Exceso cumputable de Incremento en m ² útiles en salones, oficinas, comedores...	0,00	m ² útiles
Exceso de incremento Computable en m ² utiles en vestibulos, recepcion, conserjeria (N)	288,00	m ² útiles
Incremento edificabilidad de hab. Hoteles 5* y 5*GL (M.P. 25)	0,00	m ² útiles
Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2m de anchura	0,00	m ² útiles
Incremento total en superficie de habitaciones+vestibulos+salones....	2.688,00	m ² útiles

7. Calculo del Suelo Dotacional a ceder		
Suelo dotacional existente del ámbito donde se ubica el hotel	265.823,00	m ² suelo neto
Edificabilidad total existente del ámbito donde se ubica el hotel	309.572,00	m ² útil
Indice de suelo dotacional existente (ISD) del ámbito donde se ubica el hotel	0,858679	m ² suelo neto/m ² util
Edificabilidad total existente más nueva edificabilidad con el PRI	312.260,00	m ² útil
Suelo dotacional total necesario después del PRI	268.131,13	m ² suelo neto
Nuevo suelo dotacional a ceder (S)	2.308,13	m² suelo dotacional

BORRADOR DEL PRI Y PDAA – HOTEL MEDITERRANEO
AVENIDA DOCTOR SEVERO OCHOA Nº16, HOTEL MEDITERRANEO, 03503, BENIDORM

8. Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI		
Superficie dotacional a ceder en franja	0,00	m ² suelo neto
Superficie dotacional a ceder (S)	2.308,13	m ² suelo neto
Valor unitario del mercado del suelo del Inmueble (B)	134,91	€/m ² suelo neto
Coficiente J	2,2545	m ² util/m ² construido
Valor unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J VUR=B/J	59,84	€/m ² suelo neto
Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI	138.119,84	Euros

9. Valor de la sustitución económica de la cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021		
Valor unitario de repercusión de suelo según certificación catastral o IVSE M.P. nº1	389,86	€/m ² util
Incremento en superficie de habitaciones + vestíbulos	2.688,00	m ² util
Incremento del calor económico del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	1.047.930,40	Euros
% del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	10,00%	
Valor sustitución económica cesión del % techo lucrativo art. 82 TRLOTUP 2021	104.793,04	Euros

2.1. Resumen de las valoraciones de la modificación Puntual nº1 del PGOU de Benidorm

10. Total Valor económico sustitutivo		
Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI	138.119,84	Euros
Valor sustitución económica cesión del techo lucrativo art.82 TRLOTUP 2021	104.793,04	Euros
TOTAL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO	242.912,88	Euros

3. CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA SUSTITUCIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL Y CESIÓN COMPLEMENTARIA CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22 DEL PGOU DE BENIDORM.

Cálculo Valor unitario Mercado del suelo del Inmueble		
Valor total Catastral del suelo del inmueble s/certificación catastral	783.875,89	Euros
Superficie de la parcela neta del inmueble s/certificación catastral	11.609,00	m ² suelo neto
Valor unitario del suelo Catastral del inmueble según certif. catastral	67,52	€/m ² suelo neto
Código postal para la aplicación de la orden 05/2021 - Consellería de Hacienda y modelo económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en el año 2021	03503	
CACV	1,00	
Cm Coeficiente de municipio	2,22	
Cd Coeficiente de distrito según CP	0,90	
Coeficiente de relación de mercado K según Orden 5/2021 de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico - Coeficiente multiplicador del valor catastral	1,9980	Para el año 2021
Valor unitario Mercado del suelo del Inmueble (B)	134,91	€/m² suelo neto

Cálculo Valor unitario de Repercusión de suelo según certificación Catastral		
Valor total Catastral del suelo del inmueble s/certificación catastral	783.875,89	Euros
Coeficiente de relación de mercado K según Orden 5/2021 de la Consellería de Hacienda y Modelo Económico - Coeficiente multiplicador del valor catastral	1,9980	
Valor Total Mercado del Suelo del inmueble s/certificación catastral	1.566.184,03	Euros
Mejor y mayor valor del suelo calculado según criterios del Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica (IVSE) M.P. nº01	4.945.748,23	
Edificabilidad sobre el solar en m ² s/ certificación catastral	16.955,00	m ² construidos
Ratio: m ² Construido ppszcc / m ² útil según Ratio del IVVSA	1,33650	m ² util/m ² const.ppszcc
Edificabilidad sobre el solar en m ² Útiles s/certificación catastral y ratio m ² u/m ² c	12.686,12	m ² útiles
Valor unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº1	389,86	Euros/m²útil

Cálculo techo lucrativo		
Superficie de la parcela neta del inmueble s/Informe municipal del topógrafo	11.609,00	m ² suelo neto
Condiciones de Volumen - Vivienda unifamiliar- (VU2b)	0,30	m ² util/m ² suelo neto
Aprovechamiento urbanístico nominal del solar en m ² según PG Benidorm (C)	3.482,70	m ² útiles

Incremento en m ² techo útiles en habitaciones + Terrazas (G)	2.400,00	m ² útiles
Incremento en m ² techo útiles de uso no hotelero (E)	1.393,08	m ² útiles
Número de habitaciones del nuevo hotel	192,00	habitaciones
Incremento unitario en m ² tu en vestíbulos	1,50	
Incremento total de m ² tu en vestíbulos (K)	576,00	m ² útiles
Incremento edificabilidad de hab. Hoteles 5* y 5*GL (M.P. 25)	0,00	m ² útiles
Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2m de anchura	0,00	m ² útiles
Total techo lucrativo (H)	7.851,78	m² útiles

Incremento de superficie del nuevo uso comercial en m ² con ppszcc	1034,81	m ² construido
Ratio: m ² Construido ppszcc / m ² útil según Ratio del IVVSA	1,33650	m ² util/m ² const.ppszcc
Incremento de m ² útil de uso Comercial Sótano	744,22	m ² útiles
Total techo a efectos del cálculo del Coeficiente J + Incremento uso comercial sótano	8.596,00	m² útiles

Coeficiente J = H/C en m ² útiles/m ² útiles	2,4682	Coef. adimensional
--	--------	--------------------

Cálculo Valor unitario Mercado de Repercusión de suelo corregido		
Valor unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J (VUR=B/J)	54,66	Euros/m² suelo neto

Índice suelo Dotacional (ISD) ámbito 1	0,858679	m ² suelo neto/m ² útil
Superficie dotacional a ceder (S)	888,57	m ² suelo neto

Cálculo Coeficiente tabla de Fondo



30	35	40	45	50				35	30	25
35	40	45	50	55				40		
	45	50	55	60	55	50	45			
				65						
				70						
				75						
				80						
				85						
				90						
				95						
				100						

CFT= 1575/29 = 54,31%

Estudio de mercado del Valor Unitario de Crujía de fachada del uso terciario-comercial del Ámbito Espacial Homogéneo del hotel	1.250,00	€/Crujía fachada
Coeficiente Tabla de Fondo (CTF) del local comercial objeto del cambio de uso	54,31%	m²util/m²construido
Valor unitario en bruto del local de cambio de uso del hotel (VUB Mercado)	678,88	€/m² construido

Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE MP 1	389,86	€/m² útil
Ratio: m² Construido ppzcc / m² útil según Ratio del IVVSA	1,33650	m²util/m² const.ppzcc
Valor unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE MP 1 (VUB CC)	521,04	€/ m² construido

Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario/Comercial: VUB mercado - VUB CC	176,88	€/m² útil
Ratio: m² Construido ppzcc / m² útil según Ratio del IVVSA	1,33650	m²util/m² const.ppzcc
Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario/Comercial: VUB mercado - VUB CC	236,40	€/ m² construido

Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario/Comercial: VUB mercado - VUB CC	236,40	€/m² útil
Condiciones volumen Edificación Abierta s/OOMM	0,30	m²util/m² const.ppzcc
Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario/Comercial: VUB mercado - VUB CC	70,92	€/ m² construido

Valor económico sustitutivo de la cesión en el PDAA por cambio de uso lucrativo		
Coeficiente J = H/C en m² útiles/m² útiles	2,4682	Coef. adimensional
Valor unitario de Mercado de Repercusión del suelo corregido por el coeficiente J*	28,7335	€/m² suelo neto
Superficie dotacional a ceder	888,5697	m² suelo neto
Valor económico sustitutivo de la cesión por cambio a Uso Terciario-Comercial	25.531,72	€

Valor de la sustitución económica de la cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021		
Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario/Comercial: VUB mercado - VUB CC	236,40	€/m² util
Incremento de m² útil del uso comercial del sótano (S)	744,22	m² util
Incremento del calor económico del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	175.933,70	Euros
% del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021	10,00%	
Valor sustitución económica cesión del % techo lucrativo art. 82 TRLOTUP 2021	17.593,37	Euros

3.1. Resumen de las valoraciones de la modificación Puntual nº22 del PGOU de Benidorm

Valor económico sustitutivo de la cesión por cambio a Uso Terciario-Comercial	25.531,72	Euros
Valor sustitución económica cesión del techo lucrativo art.82 TRLOTUP 2021	17.593,37	Euros
TOTAL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO	43.125,09	Euros

4. RESUMEN TOTAL DE LA SUSTITUCIÓN METÁLICA ARROJADA POR LAS MODIFICACIONES PUNTUALES Nº1 Y Nº22 DEL PGOU DE BENIDORM.

RESUMEN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1

10. Total Valor económico sustitutivo		
Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI	138.119,84	Euros
Valor sustitución económica cesión del techo lucrativo art.82 TRLOTUP 2021	104.793,04	Euros
TOTAL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO	242.912,88	Euros

RESUMEN MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº22

Valor económico sustitutivo de la cesión por cambio a Uso Terciario-Comercial	25.531,72	Euros
Valor sustitución económica cesión del techo lucrativo art.82 TRLOTUP 2021	17.593,37	Euros
TOTAL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO	43.125,09	Euros

TOTAL SUSTITUCIÓN ECONÓMICA MOD. PUNTUAL Nº1 Y Nº22

Modificación Puntual nº1	242.912,88 €
Modificación Puntual nº22	43.125,09 €
Total	286.037,97 €

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO PRIMERO

La parcela objeto del presente Plan de Reforma Interior, donde se ubica el Hotel Mediterraneo, 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, clave 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, y altura máxima, se aplicarán respecto de la parcela hotelera.

ÁRTICULO SEGUNDO

La ocupación máxima de la parcela será del 30 % en el caso de usos hoteleros, para el grado 2, nivel b, zona de ordenación VU.

2. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El borrador Plan de Reforma Interior y PDAA se acompañará de Estudio de Integración Paisajística, de acuerdo con la legislación vigente.

3. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El borrador Plan de Reforma Interior y PDAA 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.

4. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

IDENTIFICACIÓN	
Denominación	Plan de Reforma Interior (P.R.I.) para la aplicación de la Modificación Puntual nº 1 “Incentivación Hotelera” Programa de desarrollo de Actuaciones Aisladas (P.D.A.A) para la aplicación de la Modificación Puntual nº22 “Medianas Superficies Comerciales” Hotel “MEDITERRANEO”
Delimitación	La que figura en los planos de ordenación
Clasificación del suelo	Suelo Urbano
Calificación del suelo	VU2b
Uso predominante	Residencial
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES ANTES DEL PRI Y PDAA	
1. Superficie total del ámbito virtual	1.297.732,00 m ² s
2. Superficie dotacional, incluido viario	265.823,00 m ² s
3. Edificabilidad lucrativa total	309.572,00 m ² tu
4. Índice de suelo dotacional, ISD (2/3)	0,858679
5. Índice de edificabilidad bruto, IEB (3/1)	0,238548
6. ISD/IEB	3,5995995
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI Y PDAA	
1. Superficie total del ámbito virtual	1.297.732,00 m ² s
2. Superficie dotacional, incluido viario	269.019,70 m ² s
3. Edificabilidad lucrativa total	313.294,81 m ² tu
4. Índice de suelo dotacional, ISD (2/3)	0,858679
5. Índice de edificabilidad bruto, IEB (3/1)	0,241417
6. ISD/IEB	3,559786
CESIÓN	
No se establece cesión alguna.	
Se propone la sustitución económica.	

PARCELA RESULTANTE

1. Superficie parcela antes del PRI	11.609,00 m ²
2. Superficie de cesión de parcela	0,00 m ²
3. Superficie parcela después del PRI	11.609,00 m ²
4. Edificabilidad antes del PRI	3.482,70 m ² tu
5. Incremento m ² tu en habitaciones	2.400,00 m ² tu
6. Incremento m ² tu en recepción, vestíbulos...	361,05 m ² tu
7. Incremento m ² tu en elementos comunes, salones...	1.393,08 m ² tu
8. Incremento cambio de suelo Mod. 22	744,22 m ² tu
9. Edificabilidad computable tras PRI y PDAA	8.381,05 m ² tu

Para el uso en no habitaciones, vestíbulos, terrazas y demás elementos no computables, se aplicará la norma general vigente del PGOU.

Resultan de aplicación los parámetros del Plan General vigentes antes del PRI para VU grado 2b sobre configuración de la parcela en cuanto a índices de edificabilidad, retranqueos, distancias a lindes, ocupación y demás parámetros; excepto las alturas, donde se podrá aumentar una planta por aplicación de la modificación puntual nº1.

Para que así conste a los efectos correspondientes, se firma la presente en Benidorm a 20 de enero de 2026.



Fdo. Enrique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561



Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632

SUPERFICIES HOTEL

HOTEL MEDITERRANEO ENERO 2026

Zona	Habitación	Baño	Terraza	40% edif. Bonificación	1,5m ² * hab. Bonificación	No computable	Modificación Puntual nº22	TOTAL
TOTAL	4.756,70	871,15	1.086,65	1.647,93	361,05	6.904,65	744,22	16.372,35
PLANTA SÓTANO								
Garaje						2.165,70		2.165,70
Almacén garaje						43,65		43,65
Almacén Cafetería						17,30		17,30
Almacén						7,05		7,05
Vestíbulo Oeste 1						13,10		13,10
Vestíbulo Oeste 2						14,50		14,50
Oficina					83,85			83,85
Aseo oficina						13,05		13,05
Vestíbulo Norte-Oeste						72,65		72,65
Pasillos personal						66,90		66,90
Taller mantenimiento						209,95		209,95
Oficina taller						9,45		9,45
Contra incendios						74,35		74,35
Maquinaria piscina						54,00		54,00
Agua pozo						16,50		16,50
Vaso comp.						21,00		21,00
Agua potable						150,00		150,00
Vestuarios personal mujeres						47,75		47,75
Vestuarios personal hombres						48,95		48,95
Grupo de presión y depósitos ACS						160,75		160,75
Archivo documentos						39,55		39,55
Descarga mercancías						110,95		110,95
Jefe de compras						15,10		15,10
Aseo personal						9,35		9,35
Cámara frigorífica						14,05		14,05
Cámara congelación						22,00		22,00
Economato						111,50		111,50
Maquinaria montacargas						4,05		4,05
Lavandería						159,05		159,05
Despacho lavandería						5,65		5,65
Almacén productos químicos						4,65		4,65
Almacén lencería						52,45		52,45
Vestíbulo Norte-Este						26,65		26,65
Pasillo personal						45,00		45,00
Almacén mobiliario						341,25		341,25
Almacén						28,30		28,30
TOTAL PLANTA SÓTANO	0,00	0,00	0,00	0,00	83,85	4.196,15	0,00	4.280,00
PLANTA BAJA								
Recepción					180,55			180,55
Conserjería					21,80			21,80
Almacén recepción						8,55		8,55
Servicio equipajes					16,15			16,15
Despacho dirección					29,70			29,70
Despacho recepción					29,00			29,00
Vestíbulo Oeste 1						14,05		14,05
Cafetería/Salón de juegos				675,55				675,55
Barra cafetería				48,35				48,35
Paso						30,10		30,10
Aseos mujeres 1						20,15		20,15
Aseos hombres 1						19,40		19,40
Comedor buffet				470,55				470,55
Barra comedor				26,90				26,90
Pasillo comedor						7,55		7,55
Vestíbulo Norte-Oeste						39,25		39,25
Vestíbulo independencia cocina						3,05		3,05
Vestíbulo independencia cocina						5,20		5,20
Pasillo cocina						56,90		56,90
Plonge						38,65		38,65
Vajilla						12,25		12,25
Almacén Vajilla						14,40		14,40
Cámara bebida						6,95		6,95
Cocina						76,20		76,20
Despacho cocina						5,65		5,65
Preparación platos fríos						76,55		76,55
Cámaras frigoríficas						43,25		43,25
Recepción mercancía						50,75		50,75
Almacén conservas						6,40		6,40
Vestíbulo independencia cocina						39,65		39,65
Vestíbulo Norte-Este						35,25		35,25
Pasillo salón						6,90		6,90
Comedor personal						44,60		44,60

HOTEL MEDITERRANEO ENERO 2026

Zona	Habitación	Baño	Terraza	40% edif. Bonificación	1,5m ² * hab. Bonificación	No computable	Modificación Puntual nº22	TOTAL
Salón							621,60	621,60
Barra Salón							22,25	22,25
Almacén Salón						92,20		92,20
Vestíbulo Este						110,35		110,35
Almacén vestíbulo						7,80		7,80
Cuarto cuadros eléctricos						22,20		22,20
Aseos mujeres 2						23,15		23,15
Aseos hombres 2						24,50		24,50
Pasillo piscina climatizada						12,60		12,60
Piscina climatizada/spa				162,63			100,37	263,00
Almacén piscina climatizada						18,30		18,30
Sauna mujeres				11,65				11,65
Sauna hombres				11,55				11,55
Animación				48,15				48,15
Aseo						3,30		3,30
Office						3,50		3,50
Almacén Primeros Auxilios						7,00		7,00
Mini shop				48,10				48,10
Gimnasio				84,75				84,75
TOTAL PLANTA BAJA	0,00	0,00	0,00	1.588,18	277,20	986,55	744,22	3.596,15
PLANTA PRIMERA								
Núcleo escalera Oeste						20,45		20,45
Vestíbulo Oeste						42,30		42,30
Office Oeste						30,45		30,45
Pasillo Módulo 1						65,40		65,40
Habitación 1-101	24,20	4,70	5,35					34,25
Habitación 1-102	24,05	4,70	5,25					34,00
Habitación 1-103	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-104	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-105	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-106	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-107	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-108	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-109	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-110	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-111	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-112	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-113	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-114	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-115	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-116	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-117	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-118	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-119	25,45	4,45	18,00					47,90
Habitación 1-120	25,45	4,45	18,00					47,90
Pasillo Módulo 2						66,60		66,60
Habitación 2-100	24,15	6,85	0,00					31,00
Habitación 2-101	24,10	4,45	5,25					33,80
Habitación 2-102	24,10	4,45	5,30					33,85
Habitación 2-103	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-104	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-105	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-106	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-107	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-108	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-109	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-110	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-111	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-112	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-113	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-114	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-115	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-116	24,10	4,45	4,90					33,45
Habitación 2-117	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-118	25,00	4,45	5,40					34,85
Núcleo escalera Norte-Oeste						20,15		20,15
Office Norte-Oeste						7,35		7,35
Almacén office Norte-Oeste						11,35		11,35
Pasillo Norte-Oeste						44,20		44,20
Pasillo Módulo 3						65,75		65,75
Instalaciones módulo 3						7,60		7,60
Instalaciones módulo 3						7,60		7,60
Habitación 3-101	25,80	4,45	5,40					35,65

HOTEL MEDITERRANEO ENERO 2026

Zona	Habitación	Baño	Terraza	40% edif. Bonificación	1,5m ² * hab. Bonificación	No computable	Modificación Puntual nº22	TOTAL
Habitación 3-102	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 3-103	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 3-104	24,15	4,45	5,05					33,65
Habitación 3-105	24,15	4,45	5,05					33,65
Habitación 3-106	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 3-107	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 3-108	25,80	4,45	5,55					35,80
Núcleo escalera Norte-Este						21,00		21,00
Office Norte-Este						7,15		7,15
Almacén office Norte-Este						22,00		22,00
Pasillo Norte-Este						43,20		43,20
Pasillo Módulo 4						66,60		66,60
Habitación 4-100	22,30	5,30	0,00					27,60
Habitación 4-101	24,65	4,45	5,30					34,40
Habitación 4-102	24,65	4,45	5,25					34,35
Habitación 4-103	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-104	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 4-105	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-106	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 4-107	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-108	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 4-109	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-110	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 4-111	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-112	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 4-113	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-114	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 4-115	24,10	4,45	4,90					33,45
Habitación 4-116	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 4-117	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 4-118	25,85	4,45	5,10					35,40
Núcleo escalera Este						19,45		19,45
Vestíbulo Oeste						51,85		51,85
Office Este						11,80		11,80
Almacén Este						2,10		2,10
Pasillo Módulo 5						44,75		44,75
Habitación 5-101	24,65	4,45	5,30					34,40
Habitación 5-102	24,65	4,45	5,25					34,35
Habitación 5-103	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-104	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 5-105	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-106	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 5-107	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-108	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 5-109	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-110	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 5-111	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-112	24,65	4,45	5,10					34,20
Habitación 5-113	25,20	4,95	18,00					48,15
Habitación 5-114	25,20	4,95	17,75					47,90
Caseta Zona infantil exterior				59,75				59,75
TOTAL PLANTA PRIMERA	1.971,45	360,75	448,90	59,75	0,00	679,10	0,00	3.519,95
PLANTA SEGUNDA								
Núcleo escalera Oeste						20,45		20,45
Vestíbulo Oeste						75,70		75,70
Office Oeste						30,45		30,45
Pasillo Módulo 1						65,40		65,40
Habitación 1-201	24,65	4,70	5,35					34,70
Habitación 1-202	24,50	4,70	5,25					34,45
Habitación 1-203	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-204	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-205	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-206	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-207	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-208	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-209	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-210	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-211	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-212	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-213	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-214	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-215	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-216	24,65	4,45	5,05					34,15

HOTEL MEDITERRANEO ENERO 2026

Zona	Habitación	Baño	Terraza	40% edif. Bonificación	1,5m ² * hab. Bonificación	No computable	Modificación Puntual nº22	TOTAL
Habitación 1-217	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-218	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 1-219	25,45	4,45	18,00					47,90
Habitación 1-220	25,45	4,45	18,00					47,90
Pasillo Módulo 2						66,60		66,60
Habitación 2-200	24,10	6,85	0,00					30,95
Habitación 2-201	24,60	4,45	5,25					34,30
Habitación 2-202	24,60	4,45	5,30					34,35
Habitación 2-203	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-204	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-205	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-206	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-207	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-208	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-209	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-210	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-211	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-212	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-213	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-214	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-215	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-216	24,10	4,45	4,90					33,45
Habitación 2-217	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 2-218	25,00	4,45	5,40					34,85
Núcleo escalera Norte-Oeste						20,10		20,10
Office Norte-Oeste						7,35		7,35
Almacén office Norte-Oeste						11,35		11,35
Pasillo Norte-Oeste						44,20		44,20
Pasillo Módulo 3						65,75		65,75
Habitación 3-201	25,80	4,45	5,40					35,65
Habitación 3-202	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 3-203	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 3-204	24,15	4,45	5,05					33,65
Habitación 3-205	24,15	4,45	5,05					33,65
Habitación 3-206	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 3-207	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 3-208	25,80	4,45	5,55					35,80
Núcleo escalera Norte-Este						21,00		21,00
Office Norte-Este						7,15		7,15
Almacén office Norte-Este						11,00		11,00
Pasillo Norte-Este						43,20		43,20
Pasillo Módulo 4						66,60		66,60
Habitación 4-200	22,30	5,30	0,00					27,60
Habitación 4-201	24,65	4,45	5,30					34,40
Habitación 4-202	24,65	4,45	5,30					34,40
Habitación 4-203	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-204	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-205	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-206	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-207	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-208	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-209	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-210	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-211	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-212	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-213	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-214	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-215	24,10	4,45	4,90					33,45
Habitación 4-216	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-217	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-218	25,85	4,45	5,40					35,70
Núcleo escalera Este						19,45		19,45
Vestíbulo Este						51,85		51,85
Office Este						11,80		11,80
Almacén Este						2,10		2,10
Pasillo Módulo 5						44,75		44,75
Habitación 5-201	24,65	4,45	5,30					34,40
Habitación 5-202	24,65	4,45	5,30					34,40
Habitación 5-203	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-204	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-205	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-206	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-207	24,65	4,45	5,05					34,15

HOTEL MEDITERRANEO ENERO 2026								
Zona	Habitación	Baño	Terraza	40% edif. Bonificación	1,5m ² * hab. Bonificación	No computable	Modificación Puntual nº22	TOTAL
Habitación 5-208	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-209	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-210	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-211	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-212	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-213	25,20	4,95	18,00					48,15
Habitación 5-214	25,20	4,95	18,00					48,15
TOTAL PLANTA SEGUNDA	1.973,30	360,75	448,90	0,00	0,00	686,25	0,00	3.469,20
PLANTA TERCERA								
Sala de calderas						98,40		98,40
Núcleo escalera Norte-Este						21,00		21,00
Office Norte-Este						7,75		7,75
Almacén office Norte-Este						10,60		10,60
Pasillo Norte-Este						24,40		24,40
Pasillo Módulo 4						65,50		65,50
Habitación 4-300	22,30	5,30	0,00					27,60
Habitación 4-301	24,65	4,45	5,30					34,40
Habitación 4-302	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-303	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-304	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-305	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-306	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-307	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-308	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-309	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-310	25,85	4,45	5,40					35,70
Habitación 4-311	24,10	4,45	4,90					33,45
Habitación 4-312	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-313	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-314	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-315	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-316	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-317	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 4-318	24,65	4,45	5,30					34,40
Núcleo escalera Este						18,95		18,95
Vestíbulo Este						47,00		47,00
Office Este						11,80		11,80
Instalaciones						6,70		6,70
Pasillo Módulo 5						44,50		44,50
Habitación 5-301	24,65	4,45	5,30					34,40
Habitación 5-302	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-303	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-304	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-305	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-306	48,95	10,35	23,20					82,50
Habitación 5-207	25,20	4,95	18,00					48,15
Habitación 5-208	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-209	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-210	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-211	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-212	24,65	4,45	5,05					34,15
Habitación 5-213	24,65	4,45	5,30					34,40
TOTAL PLANTA TERCERA	811,95	149,65	188,85	0,00	0,00	356,60	0,00	1.507,05
TOTAL HOTEL MEDITERRANEO	4.756,70	871,15	1.086,65	1.647,93	361,05	6.904,65	744,22	16.372,35

HOTEL MEDITERRANEO ENERO 2026

Zona	Habitación	Baño	Terraza	40% edif. Bonificación	1,5m ² * hab. Bonificación	No computable	Modificación Puntual nº22	TOTAL
PLANTA SÓTANO	0,00	0,00	0,00	0,00	83,85	4.196,15	0,00	4.280,00
PLANTA BAJA	0,00	0,00	0,00	1.588,18	277,20	986,55	744,22	3.596,15
PLANTA PRIMERA	1.971,45	360,75	448,90	59,75	0,00	679,10	0,00	3.519,95
PLANTA SEGUNDA	1.973,30	360,75	448,90	0,00	0,00	686,25	0,00	3.469,20
PLANTA TERCERA	811,95	149,65	188,85	0,00	0,00	356,60	0,00	1.507,05
TOTAL	4.756,70	871,15	1.086,65	1.647,93	361,05	6.904,65	744,22	16.372,35

Superficie parcela	11609,00
--------------------	----------

EDIFICABILIDAD CON BONIFICACIONES PRI Y PDAA

edificabilidad 0,30m ² /m	3482,70
pri 192 habitaciones 12,5m ²	2400,00
Bonificación 40% edificabilidad	1393,08
Bonificación recepción 3m ² /hab	361,05
Modificación puntual nº22	744,22
Total edificabilidad	8381,05

EDIFICABILIDAD TOTAL HOTEL

Superficie habitaciones + baños	5627,85
Salones, piscinas...	1647,93
Bonificación 40%	1393,08
Superficie zonas bonificadas 3m ² /hab.	361,05
Mod. Puntual nº22	744,22
Total superficies	8381,05

TOTAL EXCESO EDIFICABILIDAD APLICANDO MOD.1 Y MOD.22	0,00
---	-------------

PLANOS

Planos de Información

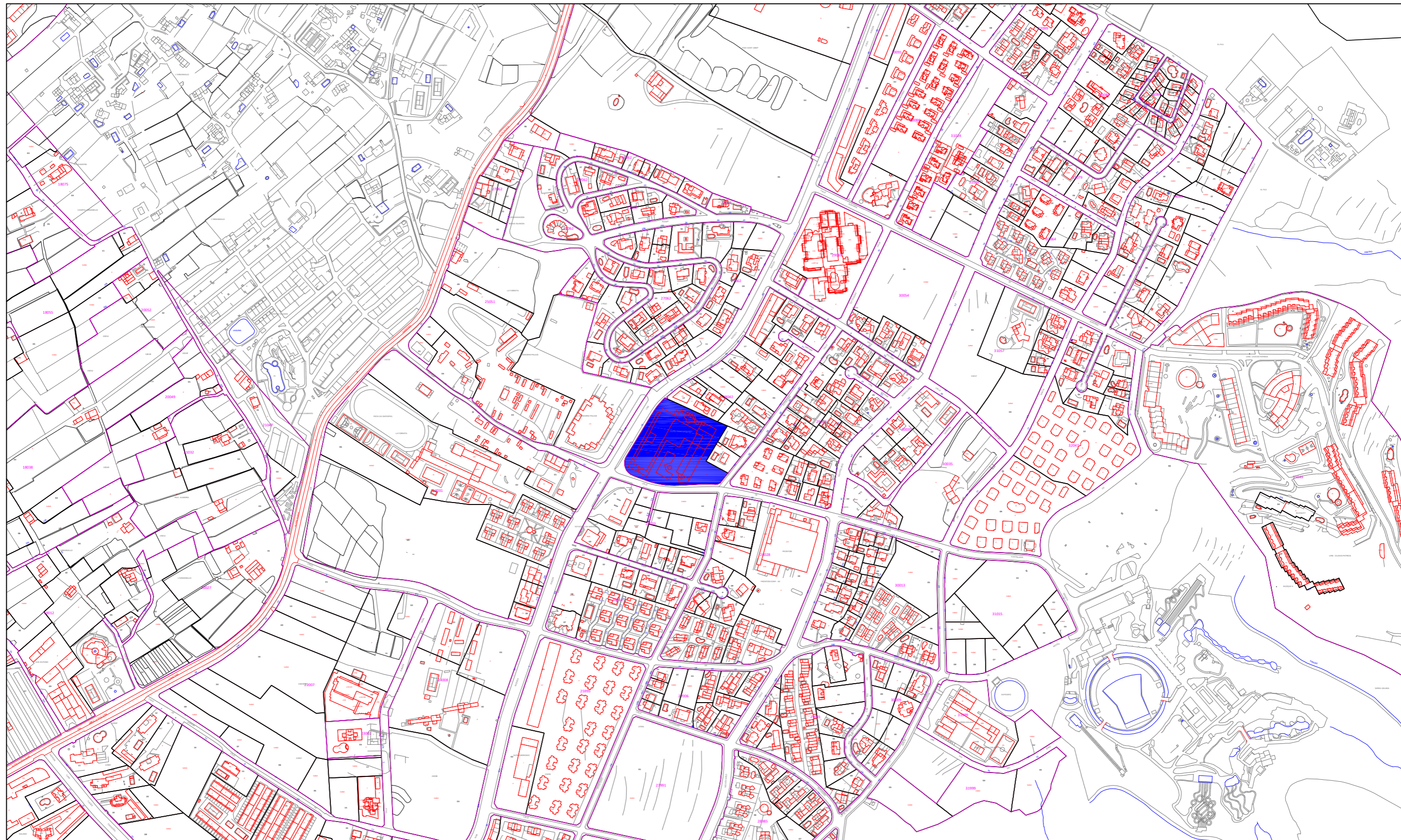
- I.1. Situación de la parcela
- I.2. Emplazamiento de la parcela
- I.3. Alineaciones y rasantes de la parcela

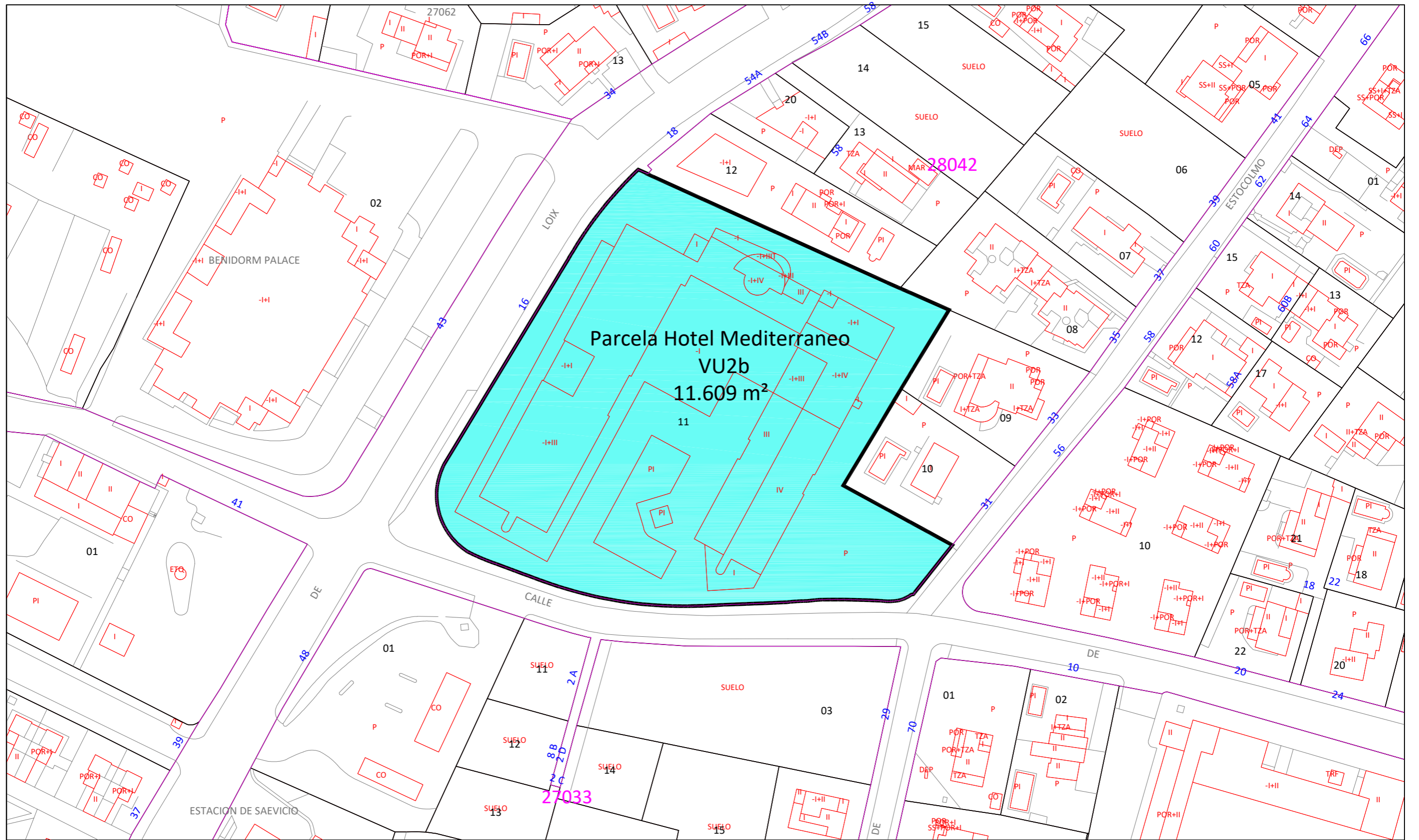
Planos de Ordenación

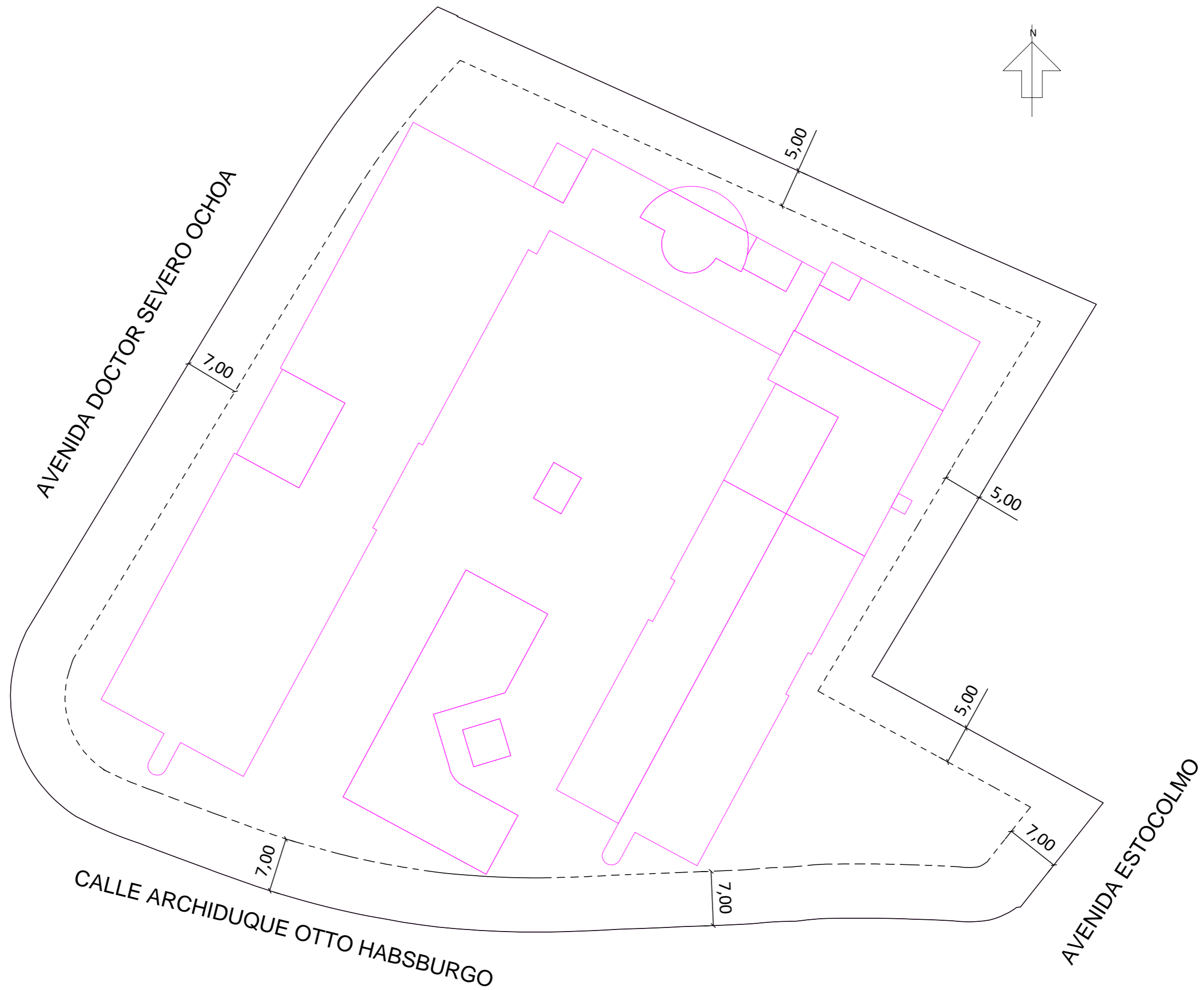
- O.1. Ordenación estructural
- O.2. Ordenación pormenorizada

Planos de Superficies

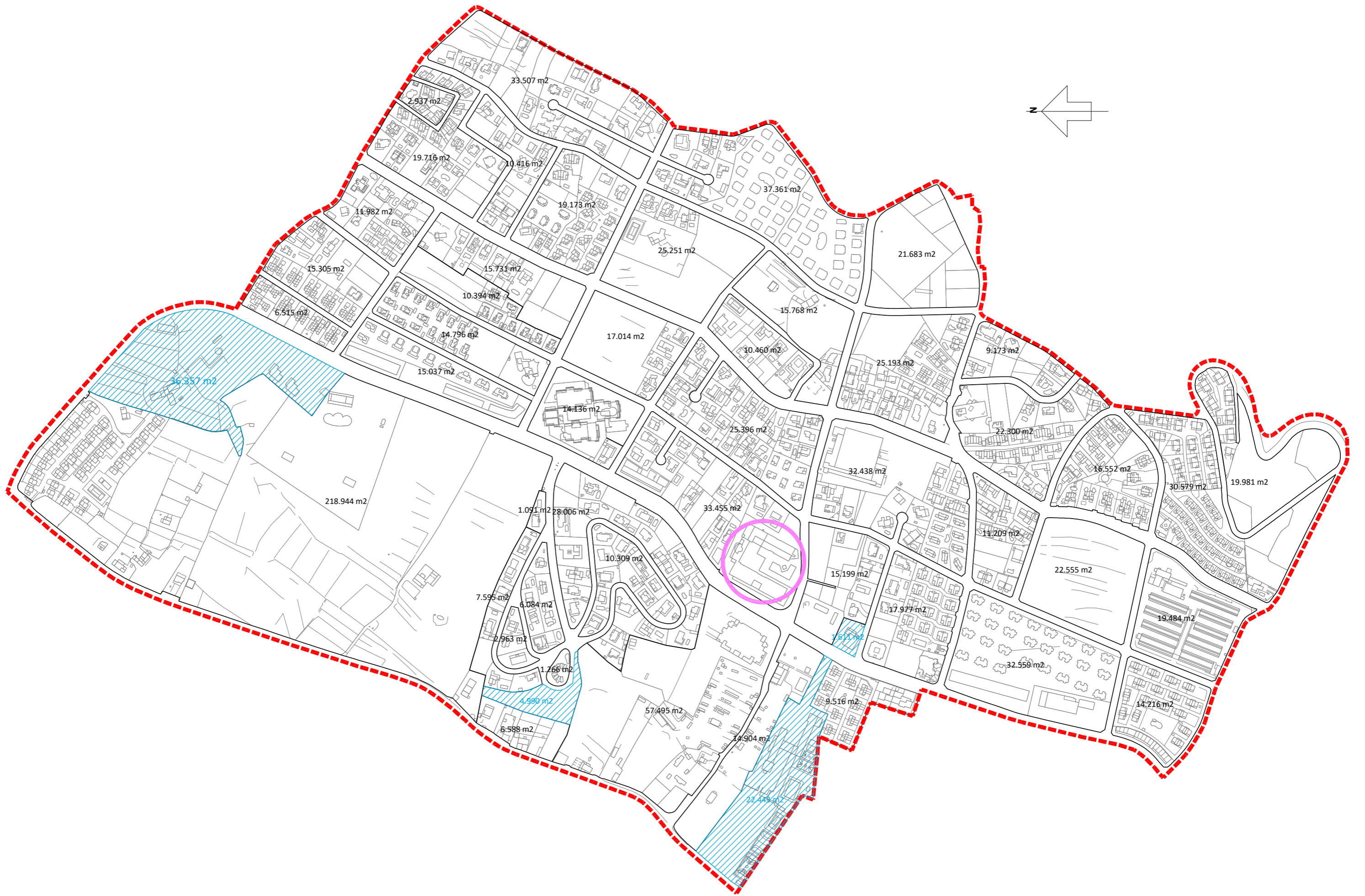
- S.1. Planta Sótano
- S.2. Planta Baja
- S.3. Planta Primera
- S.4. Planta Segunda
- S.5. Planta Tercera











AJUNTAMENT
DE BENIDORM

Borrador del Plan de Reforma Interior para la aplicación M.P.1 y 22 del
Plan General en parcela Hotel Mediterraneo

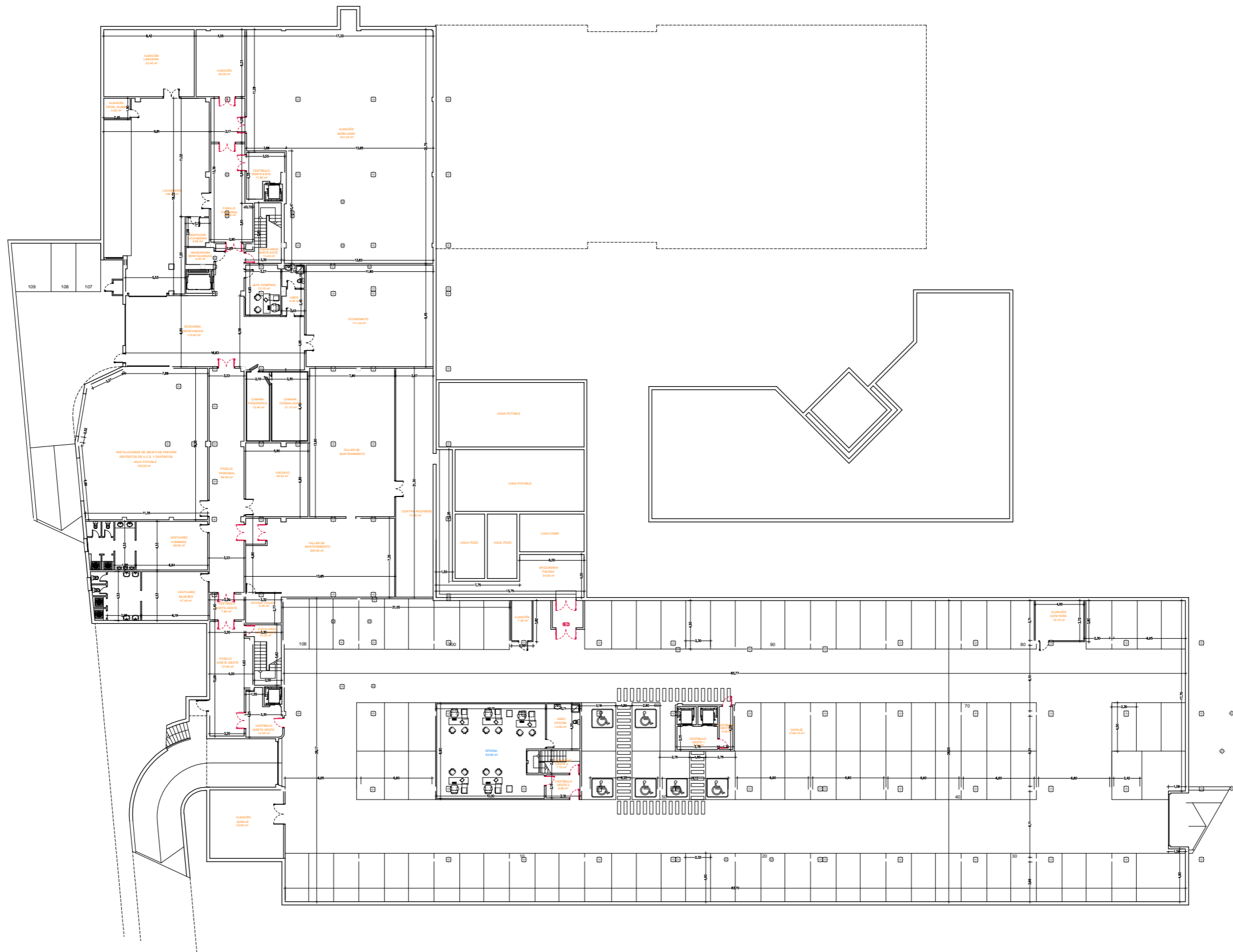
Fdo. Erique Gomez Lopez
Arquitecto
Colegiado nº 4.561

Fdo: Domingo Mayor Berenguer
Arquitecto técnico
Colegiado nº 1.632

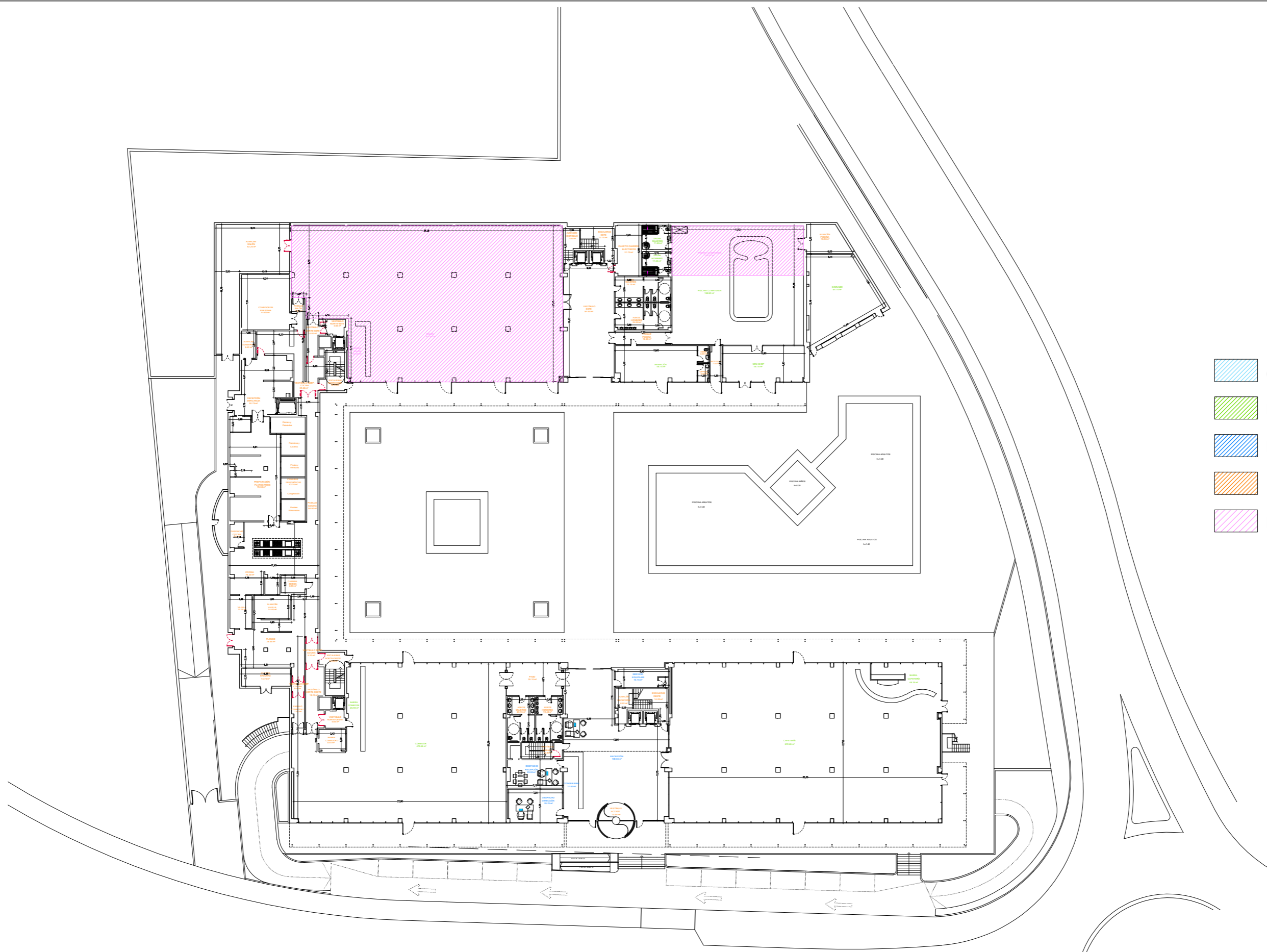







Proponente: MAVITEL 2000, S.L.
PLANOS DE ORDENACIÓN
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL ÁMBITO 5

Enero 2026
0.2
escala 1:5000



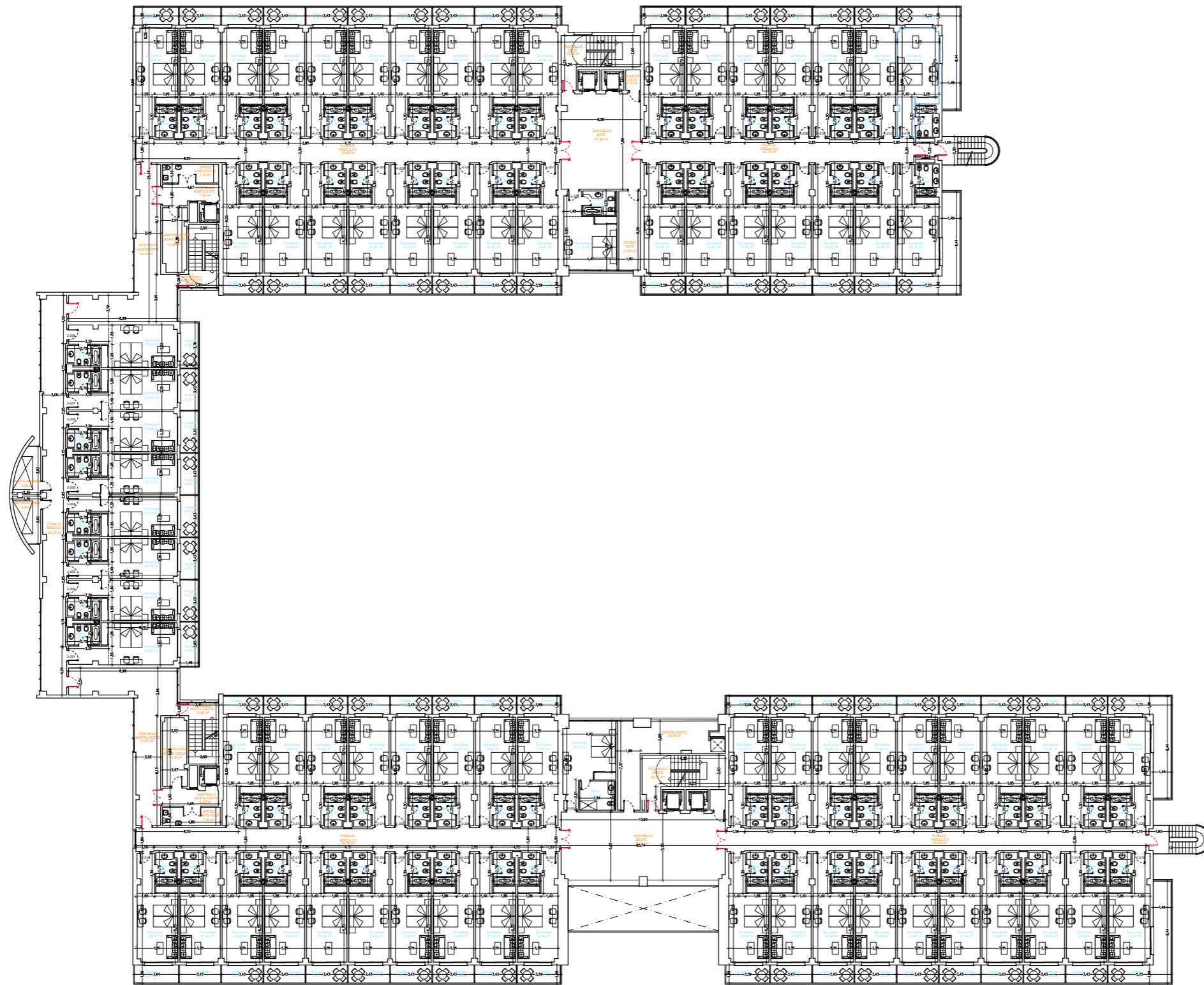
- COMPUTABLE
- BONIFICADA AL 40%
- BONIFICADA 3m² POR HAB.
- NO COMPUTABLE
- MOD. PUNTUAL N°22



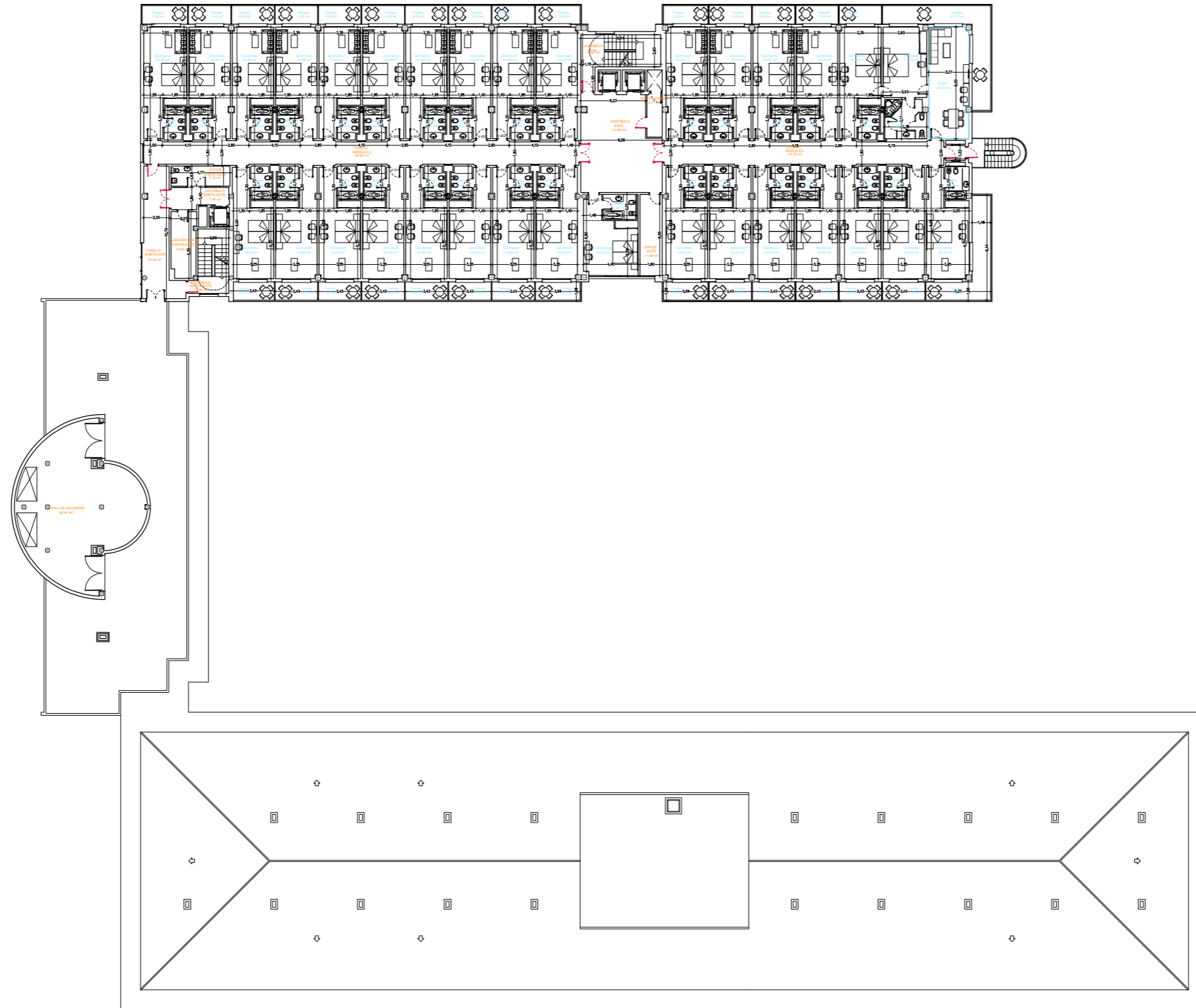
-  COMPUTABLE
-  BONIFICADA AL 40%
-  BONIFICADA 3m² POR HAB.
-  NO COMPUTABLE
-  MOD. PUNTUAL N°22



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



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



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