

**BORRADOR PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA
LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
Nº 1 (USO HOTELERO Y APARCAMIENTO) DEL
PGOU DE BENIDORM, EN EL ÁMBITO DE LA
PARCELA DEL HOTEL FLAMINGO OASIS.**

EMPLAZAMIENTO: AVDA DR. SEVERO OCHOA, BENIDORM

PROMOTOR: FLAMINGO OASIS S.L.U.

En Benidorm, febrero de 2025

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

1. Memoria Informativa
 - 1.1. Objeto del documento
 - 1.2. Promotor. Antecedentes
 - 1.3. Situación urbanística de la parcela
2. Memoria Justificativa
 - 2.1. Objeto y justificación del PRI
 - 2.2. Metodología para el cálculo de la cesión de suelo dotacional público

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. Normas Urbanísticas
2. Ficha de Planeamiento y Gestión

PLANOS

Información

- I.1. *Situación*
- I.2. *Situación PGOU. Calificación*
- I.3. *Planeamiento vigente. Delimitación*

Ordenación

- O.1. *Delimitación ámbito. Índice de Suelo Dotacional Zona 3*
- O.2. *Cesiones para mantenimiento de equilibrio dotacional*

D/ ANEXOS

- Anexo 1. Estudio de Integración Paisajística*
- Anexo 2. Planos estado actual Hotel Flamingo Oasis*
- Anexo 3. Resumen de Superficies*
- Anexo 4. Resumen Ejecutivo*
- Anexo 5. Relación de Propietarios*

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

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 modificación puntual nº 1 (incentivación hotelera) y la modificación puntual nº 22 del Plan General de Benidorm, del Hotel Flamingo Oasis.

Este hotel está actualmente construido, ocupando parte de una manzana, entre la avenida Dr. Severo Ochoa, la avenida de Zamora, la calle Dr. Santiago Ramón y Cajal y la avenida de Ciudad Real.

El PRI, se presenta a instancias de la mercantil FLAMINGO OASIS SLU, con CIF B62501739.

El objeto del documento es dar cumplimiento a lo establecido en la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, que se aprobó en su día con el fin de incrementar la calidad de la oferta hotelera del municipio.

Se realiza el presente documento de Plan de Reforma Interior, con el objeto de mejorar y ampliar las superficies del hotel de 4 estrellas superior.

En la redacción del presente documento se procede a aplicar la Modificación de Plan General, Submodificación número 1 de la Modificación puntual número 1, Uso hotelero y aparcamiento/2002, con aprobación definitiva por resolución de Conseller de 20/07/2001 y B.O.P. 12/01/2002, como 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 cuatro estrellas (con una edificabilidad adicional de 12,5 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.

El presente documento se redacta, como borrador de Plan de Reforma Interior (PRI) para delimitación de un ámbito que permita el cálculo de dicha edificabilidad y de las cargas correspondientes a la misma, mediante el sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), a cuyos efectos se redacta el presente borrador del PRI junto con Documento Inicial Estratégico (DIE) que lo acompaña.

Se pretende el procedimiento simplificado de EATE establecido en el Capítulo III del Título III del Libro I de la LOTUP, al que remite el artículo 51.2.b de la misma LOTUP, por entender que la actuación no tiene ningún efecto significativo sobre el medio ambiente ni sobre el territorio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.3 de la LOTUP, el presente documento (borrador) se estructura en una parte que en el PRI se considerará sin eficacia normativa y otra parte que sí que tendrá eficacia normativa.

1.2. Promotor. Antecedentes

Se redacta el presente documento a instancias de la mercantil FLAMINGO OASIS, con C.I.F. nº B62501739 y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Villanueva, 2, planta 2ª, 28001 Madrid.

Se indican a continuación las distintas titularidades sobre la propiedad del hotel Flamingo Oasis y su explotación actual.

- El Hotel Flamingo Oasis fue construido por la sociedad Torrecurt, S.A. quien otorgó declaración de Obra Nueva en fecha 19 de abril de 2001 ante el Notario de Valencia, D. Juan Carlos Alonso Navarro.
- Torrecurt, S.A. otorgó escritura de compraventa del Hotel Flamingo Oasis con todas sus licencias en favor de Safeharbour One, S.L.U. en fecha 19 de abril de 2001 ante el Notario de Valencia, D. Juan Carlos Alonso Navarro, número de su orden de protocolo 1.047
- Que, en fecha 30 de abril de 2019, ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con número de protocolo 1.661, se otorgó escritura de compraventa de la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad Safeharbour One, S.L.U., en favor de Thalasso Medi, S.L.
- Que, en la misma fecha, 30 de abril de 2019, en escritura otorgada ante el Notario D. Antonio Morenés Giles, número de protocolo 1.729, la sociedad Safeharbour One, S.L.U. cambio su denominación por Flamingo Oasis, S.L.U.
- Que, con fecha 30 de abril de 2019, se otorgó contrato de arrendamiento del Hotel Flamingo Oasis a favor de Med Playa Management, S.L.U. quien a día de hoy sigue explotando el hotel a su nombre.

1.3. Situación urbanística de la parcela

La parcela en la que se sitúa el Flamingo Oasis, objeto del presente Plan de Reforma Interior, está situada en suelo urbano, dentro de la zona de ordenación denominada "edificación abierta", Grado 3a, situada en la manzana delimitada por avda. Dr. Severo Ochoa, avda. de Zamora, calle Dr. Santiago Ramón y Cajal y la avda. de Ciudad Real.

En grado 3 la superficie mínima de la parcela será de 2.000m², el linde frontal tendrá una longitud mínima de 20 m. Separación a los límites del solar de la edificación de 8 m. Se toleran sótanos hasta alcanzar los linderos, excepto el linde frontal, del que dejarán una separación no menor que el de la aérea. La ocupación máxima será del 30%, y la edificabilidad de 0,60m²/m². La Altura es libre.

En nivel a se admiten los usos terciarios en planta baja.

Los usos característicos son el residencial y alojamiento temporal.

La parcela está compuesta por la referencia catastral: 2499403YH5629N0001UI. Con una superficie total según catastro de 11.513 m².

El hotel Flamingo Oasis se encuentra construido en la actualidad y cuenta con todos los servicios propios de la condición de solar que ostenta.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Objeto y justificación del PRI

El presente documento se redacta para dar respuesta al exceso de edificabilidad existente en la actualidad.

En la actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación hotelera" permite la legalización del Hotel Flamingo Oasis compensando mediante la cesión del suelo dotacional exigida. De este modo el hotel cumplirá con la normativa vigente.

Mediante el presente PRI se determinarán las superficies dotacionales necesarias de cesión para mantener el equilibrio dotacional del ámbito donde se ubica el hotel.

De conformidad con la Submodificación nº 1 del PGOU, se podrá incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas superior con una edificabilidad adicional de 12,50 m² útiles por habitación con una superficie base mínima de 16,00 m² para las habitaciones existentes de 20,00 m² para las habitaciones de nueva creación.

Por otro lado, para el cumplimiento del requisito de las medidas compensatorias precisas para mantener los índices o estándares legales de dotaciones públicas, la Submodificación exige la delimitación de un área virtual que cada PRI deberá efectuar para poder verificar el estándar dotacional legalmente exigible. Esta delimitación es el ámbito legalmente definido. A continuación, en el punto siguiente de esta misma Memoria la describiremos para el cálculo del índice para cuya delimitación se establecen los criterios generales en el presente documento.

Procede, por tanto, la justificación de que el presente instrumento urbanístico se encuentra dentro de los límites de la potestad de planeamiento y exigencia del equilibrio dotacional previsto en los artículos 36, 63 y anexo IV de la LOTUP.

La edificabilidad actual de la parcela permitida por la normativa vigente se destina a uso hotelero y terciario, mientras el incremento de edificabilidad que propone el PRI se destina en su totalidad a incrementar el tamaño de las habitaciones y de los vestíbulos, zonas de recepción y comedores y a la superficie comercial en planta sótano.

El PRI no incrementa la edificabilidad prevista en el Plan General, únicamente cuantifica la edificabilidad comercial y el incremento del tamaño de las habitaciones que se materializa, y las cargas que le corresponden, manteniendo el índice global del suelo dotacional que resulta del Plan General.

Por tanto, de la normativa de aplicación, se puede concluir que es requisito esencial del presente documento la existencia de un equilibrio dotacional entre el planeamiento vigente y el que resulta de aplicación una vez aprobado la presente Modificación del PRI, siendo necesario por tanto justificar:

- 1º.- Delimitación de un área de análisis a efecto del cómputo dotacional existente,
- 2º.- Cuantificación de las cesiones exigibles para el mantenimiento del mencionado equilibrio dotacional y
- 3º.- Forma en que se va a llevar a cabo la mencionada cesión dotacional.

2.2. Metodología para el cálculo de la cesión de suelo dotacional público

Tal y como se establece en la Submodificación nº 1 del PGOU, para el cálculo de la cesión de suelo dotacional público se considera:

A) Que el incremento de la superficie útil de las habitaciones en hoteles de 4 estrellas superior en hasta 12,5 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.

B) Al no haber incremento de edificabilidad, porque el incremento del tamaño de las habitaciones no computa, entonces el documento regulador de esta modificación, Plan de Reforma Interior, en tanto sólo tiene tal contenido, no modifica la ordenación estructural y por lo tanto es de aprobación municipal. La ordenación estructural ya está contenida en la Submodificación, está aprobada por la Administración Autónoma y la Modificación del PRI no la altera.

C) No obstante, la Submodificación impone medidas compensatorias por el incremento, que consisten en el mantenimiento del equilibrio dotacional exigido por el artículo 17 del Anexo del RPCV, vigente al aprobarse la Submodificación nº 1, si bien, actualmente cabe referirse al equilibrio dotacional previsto en la LOTUP, anteriormente indicado, ratificando dicha novísima legislación, por tanto, el criterio previsto en el derogado Reglamento de Planeamiento.

Así las modificaciones de planeamiento, cuando ni la antigua (a) Ordenación ni la nueva (n) cumplan con los estándares propios de los sectores de planeamiento, 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:

$$\text{ISD (n) / IEB (n) > ISD (a) / IEB (a)}$$

En la actualización de la Modificación Puntual nº 1 del PGMO 1990 Incentivación Hotelera se delimitan las áreas virtuales para el cálculo del equilibrio dotacional.

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.

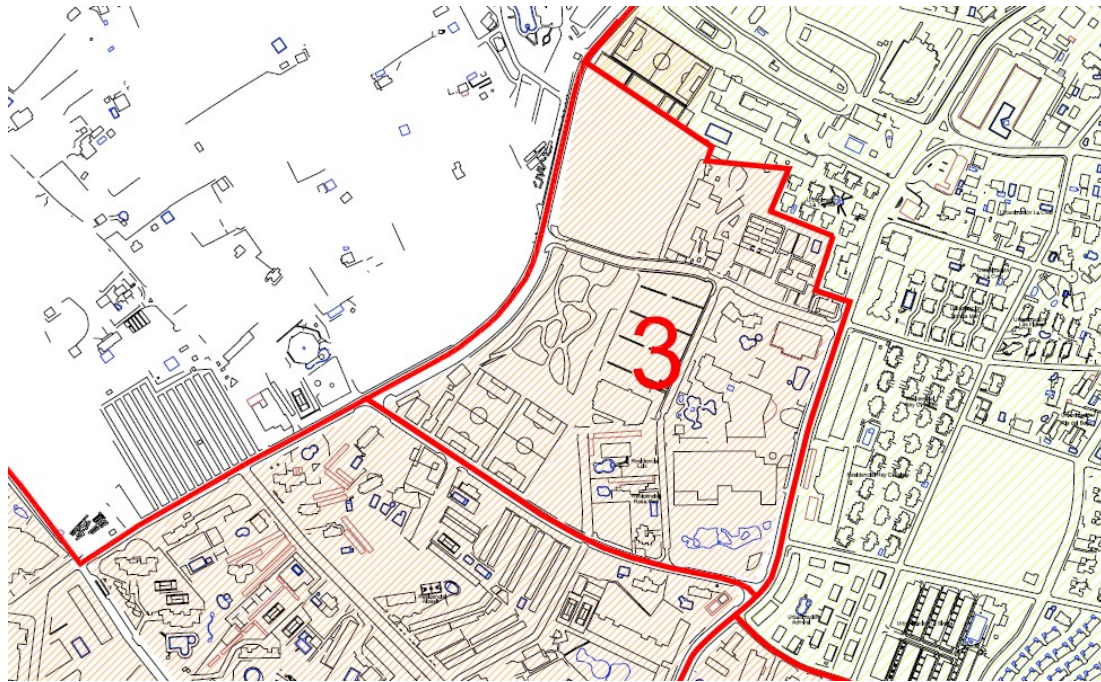
Pero esto, debemos delimitar un ámbito racional, con criterios de coherencia urbanística y completo, que permita realizar los cálculos de dotaciones y edificabilidad de forma objetiva y clara.

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 3.

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.

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.

Según la Submodificación, el área virtual para el cálculo del equilibrio dotacional sería la delimitada al sur por la avda. de Zamora, al este por la avda. Dr. Severo Ochoa y al oeste por la Ctra. Albir.



Área virtual

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 Autónoma y el PRI no la altera.
- La Modificación impone medidas compensatorias

CÁLCULO DEL ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL DE LA ZONA

El área virtual en el que está hotel ámbito de estudio del presente PRI según la distribución realizada por la Modificación Puntual nº1 es al Área Virtual nº 3.

Se exponen a continuación las superficies de dicho ámbito.

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

DESIGNACIÓN	(*)	EDIFICAB. (m2t)
	SUP.	
PARCELA 1A	3.742,18	6619,60
PARCELA 2A	4.114,02	7202,24
PARCELA 3A	8.240,78	
PARCELA 4A	5.485,25	8754,46
PARCELA 5A	2.000,00	5320,00
PARCELA 6A	2.000,00	3192,00
PARCELA 8A	2.162,62	
PARCELA 9A-1	11.537,81	19603,22
PARCELA 9A-2	4.316,27	11565,15
PARCELA 10A	17.403,70	29062,02
PARCELA 14A	2.000,00	5320,00
PARCELA C		12109,20
PARCELA B		10291,36
CALLE ED	3.785,00	4314,90
TOTAL RESIDENCIAL - A		123.354,13
MANZANA 15 (E/D)		18.637,21
MANZANA 16 (E/D)		18.049,29
MANZANA 17 (L/P)		14.993,33
MANZANA 18 (L/P)		15.663,13
MANZANA 19 (L/P)		4.936,04
VIALES		27.524,06
TOTAL DOTACIONAL - B		99.803,06
TOTAL ÁMBITO - C		166.743,43
ISD (B/D)		0,8091
IEB (D/C)		0,7398
ISD / IEB		1,0937

Los parámetros urbanísticos del ámbito del área propuesta son los siguientes:

1.- Superficie total del ámbito	166.743,43 m2s
2.- Superficie dotacional, incluido viario:	99.803,06 m2s
3.- Edificabilidad lucrativa total:	123.354,13 m2tu
4.- Índice de suelo dotacional. ISD. (2/3):	0,8091 m2s/m2tu
5.- Índice de edificabilidad bruto. IEB. (3/1):	0,7398 m2tu/m2s
6.- ISD / IEB (4/5):	1,0937

Con carácter preliminar, partiendo de los cálculos justificativos que se reflejan, resulta que el dato justificativo del cumplimiento del límite de densidad previsto en el artículo 36 de la LOTUP es de 0,74 m2t/m2s por lo que no existe inconveniente en el planteamiento del mínimo incremento de edificabilidad planteado por el presente instrumento urbanístico.

En el área virtual ámbito donde se ubica el hotel Flamingo Oasis (Ámbito 3), existe una gran cantidad de parcelas destinadas a uso dotacional, esto hace que el índice de suelo dotacional (ISD) sea más elevado que el empleado en los PRIs realizados en hoteles ubicados en otras áreas virtuales:

- Ámbito 1: ISD= 0,3325
- Ámbito 4: ISD= 0,3415
- Ámbito 7: ISD= 0,3424

Para equiparar el ISD al obtenido en los otros ámbitos hemos estudiado los ámbitos cercanos y de características similares (ámbitos 2 y 5) y, hemos calculado cuál sería el ISD considerando los 3 ámbitos se reagrupan en un único ámbito. De este modo obtenemos un índice dotacional tanto para este PRI como para futuros PRIs que se realicen en el nuevo ámbito de, ISD= 0,6579

ÁMBITO	2	3	5	2+3+5
1. Superficie total del ámbito	543.156,91	166.743,43	1.297.732,00	2.007.632,34
2. Superficie dotacional, incluyendo viario	147.287,32	99.803,06	265.823,00	512.913,38
3. Edificabilidad lucrativa total	346.679,56	123.354,00	309.572,00	779.605,56
4. ISD (2/3)	0,424851	0,809078	0,858679	0,657914
5. Índice de edificabilidad bruto. IEB (3/1)	0,638268	0,739783	0,238548	0,388321
6. ISD/IEB (4/5)	0,665632	1,093670	3,599600	1,694253

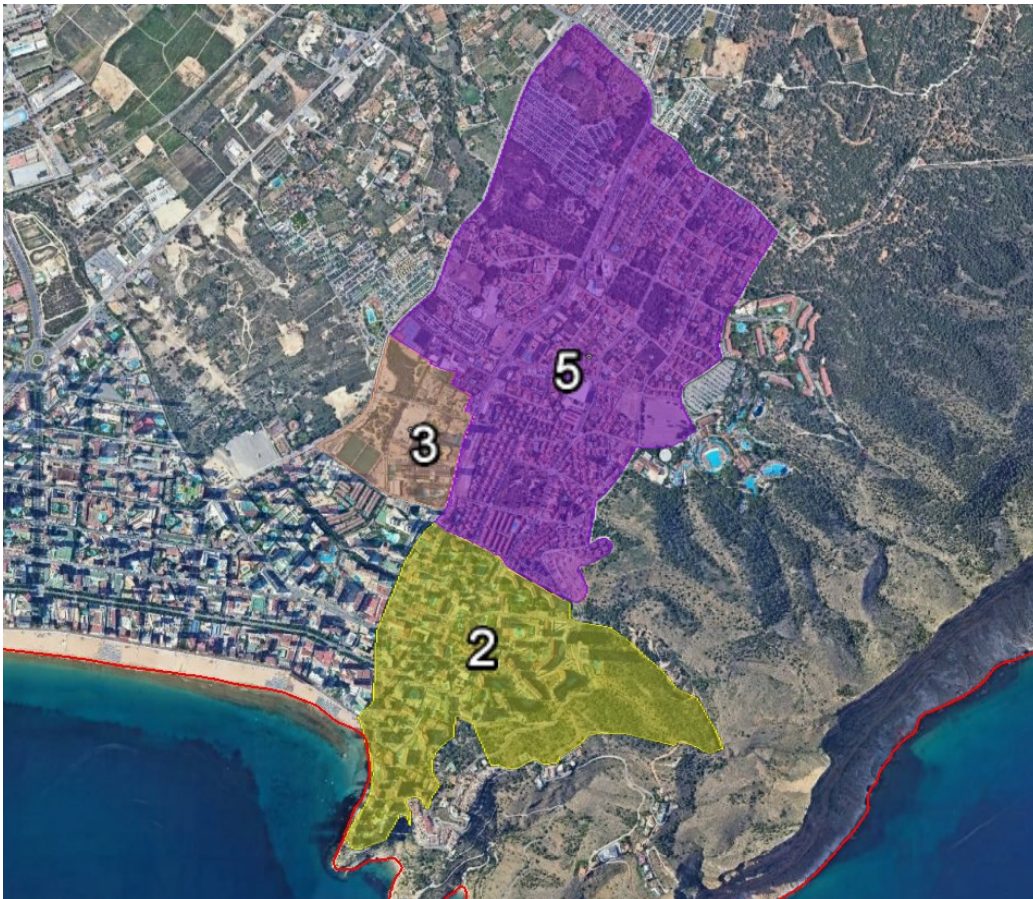


Imagen ámbito 2-3-5

CÁLCULO DEL INCREMENTO DOTACIONAL

En la parcela del ámbito de estudio del presente PRI, la edificabilidad permitida en la Ordenación vigente es de 7.369,63 m²tu.

El presente PRI tiene previstas 399 habitaciones, con un incremento de tamaño de las habitaciones de 4.849,80 m²tu, es decir, una media de 12,15 m²tu por habitación, incremento inferior al máximo permitido en la Submodificación de 12,50 m²tu por habitación.

Por otro lado, existe también un incremento de aprovechamiento de vestíbulos de 495,01 m², inferior a 598,50 m² (1,5 x 399 hab.)

Aplicando a este incremento el ISD anteriormente mencionado tenemos que el suelo dotacional requerido por el aumento de edificabilidad es de 3.516,43 m²s ((4.849,80 + 495,01) m x 0,657914 m²s/m²tu).

En consecuencia, el equilibrio dotacional queda:

	Antes del PRI (*)	Después del PRI (*)
1. Superficie total del ámbito	2.007.632,34	2.007.632,34
2. Superficie dotacional, incluyendo viario	512.913,38	516.429,80
3. Edificabilidad lucrativa total	779.605,56	784.950,37
4. ISD (2/3)	0,657914	0,657914
5. Índice de edificabilidad bruto. IEB (3/1)	0,39	0,39
6. ISD/IEB (4/5)	1,69	1,69

(*) Considerando los ámbitos 2, 3 y 5 como un único ámbito.

FORMA DE HACER EFECTIVAS LAS CESIONES DOTACIONALES EXIGIDA

Para mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo requerido por el artículo 63.3 de la LOTUP, se ha de proceder a la cesión de 3.516,43 m² de suelo dotacional con la finalidad de suplementar dichas dotaciones públicas originada por el incremento de edificabilidad que plantea el presente PRI, esto es, 5.344,81 m²tu.

Dicha cesión es susceptible de ser realizada, de acuerdo con el artículo 36.5 de dicha normativa, bien mediante la cesión de terrenos, superficie edificada de valor equivalente, su compensación económica o bien mediante una fórmula mixta de ellas, estableciendo que las cesiones dotacionales exigibles para mantener el equilibrio dotacional, en sectores de reforma interior en zonas consolidadas, en los que no sea posible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, sean materializadas mediante la superficie edificada de valor equivalente, la cual se integrará en complejos inmobiliarios o bien se procederá a su compensación económica tal como se propone, a continuación, en el presente documento.

Los recursos así obtenidos integrarán el patrimonio público de suelo, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, de acuerdo con la legislación estatal de suelo, todo ello de acuerdo con los artículos 98 a 101 de la LOTUP y artículos 38 y 39 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En la presente modificación del Plan de Reforma Interior, la cesión dotacional exigible no resulta compatible con el grado de consolidación existente, resultando impracticable, por lo que se ha optado, dada la consolidación existente, compensarla de la siguiente forma:

- a) Cesión de una franja de 2 metros a lo largo de la fachada recayente a la avda. Dr. Severo Ochoa con una superficie de 94,50 m².
- b) Cesión de una superficie dotacional de 3.421,93 m² (3.516,43 m² - 94,50 m²), aplicando la sustitución económica mediante el pago al Ayuntamiento de la cantidad cuantificada como equivalente económico cuya cuantía asciende a 1.425.788,30 €.

De ser de interés de ambas partes (Propietario y Ayuntamiento) se podrán pactar cesiones en la fachada recayente a la calle Dr. Santiago Ramón y Cajal que se compensarán como suelo dotacional, reduciendo las aportaciones económicas.

A estos efectos la cédula de habitabilidad incorporará como condición suspensiva la entrega del abono de la mencionada cantidad para su efectividad, salvo que dicha entrega quede garantizada de una forma alternativa de acuerdo con la legislación vigente.

En el convenio urbanístico se especificará la forma de pago de la compensación económica. El pago de esta cantidad se realizará por un tercero, el cual se indicará en dicho convenio.

CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO DEL SUELO DOTACIONAL SEGÚN MP N°1:

En la presente Modificación del PRI, el suelo dotacional que se cede mediante su equivalente económico. Para calcular esta equivalencia utilizaremos el valor catastral, fijado en 378,57 €/m²s, que aplicando un coeficiente K:

$$K = C_m \times C_d \times C_p \times C_u = 2,22 \times 0,90 \times 1 \times 1 = 1,998$$

obtenemos un valor unitario de suelo de 756,38 €/m²s

Por lo tanto, para determinar el valor del suelo de cesión generado por la Submodificación vamos a modular el valor catastral en función de la edificabilidad total incrementada después del presente PRI, teniendo en cuenta que el incremento de edificabilidad no constituye un aumento del valor catastral que permanece inamovible, tal y como se ha indicado con anterioridad.

Para el cálculo de la edificabilidad total resultante después de la Modificación del PRI se van a utilizar, además del incremento del tamaño de las habitaciones que significan 4.987,50 m²tu y las 495,01 m²tu de vestíbulos, aquellas edificabilidades que el Plan General de Benidorm permite

no computar, en sus vigentes ordenanzas, para el uso hotelero, a la hora de la aplicación del índice de edificabilidad neta IEN establecido en cada zona.

Para calcular el valor económico del suelo dotacional partimos del valor catastral del inmueble facilitado por el área económica del Ayuntamiento y de la metodología recogida en la Modificación Puntual nº1 quedando:

A. Valor catastral del inmueble	378,57 €/m ²
B. Valor unitario (x1,998)	756,38 €/m ²
C. Aprovechamiento del solar	7.369,63 m ² tu
D. Incremento de m ² tu en habitación según PRI	4.849,80 m ² tu
E. Incremento de m ² tu de uso no habitación (0,40 x 7.369,63 m ² tu).	2.947,85 m ² tu
F. Incremento de m ² tu en vestíbulos (1,5 m ² tu x 399 hab.).	598,50 m ² tu
G. Incremento de m ² tu en vestíbulos según PRI	495,01 m ² tu
H. Total techo (C + D + E + F).	16.260,79 m ² tu

De todo lo anterior resulta un coeficiente adimensional J = 2,2065, como cociente entre la edificabilidad real en m²tu (G) y la edificabilidad teórica sobre rasante (C): (G/C).

Por lo tanto, el valor de repercusión de suelo real para el cálculo del valor económico del suelo de cesión es de 342,80 €/m²s (B/J).

Como la superficie de suelo a ceder que se debe valorar en metálico, según los cálculos anteriormente realizados, es de 3.421,93 m²s, resulta que el valor económico sustitutivo de dicha cesión es:

Valor suelo de cesión: 1.173.037,60 € (3.421,93 m²s x 342,80 €/m²s).

Así mismo, también se cuantifica el valor de la sustitución económica de la cesión del 10% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP:

El incremento de edificabilidad destinado al incremento de tamaño de las habitaciones y vestíbulos es de: 5.344,81 m²

El valor unitario de repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº1 es de 472,89 €/m²

El incremento del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP sería: 2.527.507,20 € (5.344,81 x 472,89)

El valor de la sustitución económica de la cesión del 10% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP sería de 252.750,72 €

De este modo el valor total de la cesión más la cesión del 10% del techo lucrativo sería:

$$1.173.037,60 \text{ €} + 252.750,72 \text{ €} = \mathbf{1.425.788,30 \text{ €}}$$

COMPROBACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL

La aplicación del artículo 17 del Anexo del RPCV, al que se remite la Submodificación, actualmente artículos 36, 73 y anexo IV.III, apartado 8, ha exigido la cesión de 3.516,43 m²s para el mantenimiento del equilibrio dotacional.

Vamos a comprobar si dicha cesión es suficiente para satisfacer la demanda dotacional, según la vigente legislación.

El apartado 8 del anexo IV de la LOTUP prevé el cumplimiento exigido a las modificaciones de los planes:

“8. Modificaciones de planes

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

8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea 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.”

El anexo IV apartado III establece que la edificabilidad de otros usos no residenciales que pueda existir en el ámbito de actuación, se le aplicarán los estándares exigidos en este anexo a la edificabilidad de cada uso, con las siguientes particularidades:

“a) La reserva de zonas verdes públicas derivada de la edificabilidad terciaria e industrial será de 4 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad de dichos usos”.

Pasando el incremento de edificabilidad de 5.344,81 m²tu a superficie construida utilizando el coeficiente de conversión de 1,90 utilizado por el Ayuntamiento de Benidorm resultan 10.155,14 m²tc. (5.344,81 m²tu x 1,90) a los que de conformidad con el criterio del párrafo anterior le corresponde una previsión de zona verde de 406,21 m² (10.155,14 x 4 / 100).

Por su parte, el anexo IV 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 11.513,00 m²s lo que determinaría una cesión de 1.151,30 m²s.

Como la cesión dotacional prevista es de 3.516,43 m²s, se supera los 406,21 m² establecido por el anexo IV LOTUP para el sector de uso terciario del presente PRI.

Respecto al número de plazas de aparcamiento:

Respecto del número de plazas de aparcamiento, al incrementar el número de habitaciones respecto al proyecto inicial de 364 a 399, el número de plazas de aparcamiento exigidas es:

- según Decreto 10/2021, de 22 de enero del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana:

10% unidades de alojamiento para hoteles de 4 estrellas (399*0,10= 40 plazas)

50% unidades de alojamiento para hoteles de 5 estrellas (399*0,50= 200 plazas)

- según Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm (*):

2 plazas cada 3 habitaciones (266 plazas)

Mediante la modificación de la distribución del aparcamiento propuesta en el presente PRI, el número de plazas de aparcamiento es 182 plazas para coches y 54 plazas para motos (según DC-09, 3 plazas de motos equivalen a una plaza de coche). Por lo tanto, tenemos un total:

$$182 + (54/3) = 200 \text{ plazas aparcamiento}$$

(*) Se está tramitando una Modificación del PGOU de Benidorm respecto a la dotación de plazas de aparcamiento.

Se realizará un acuerdo de contratación de plazas de aparcamiento con algún aparcamiento cercano al hotel por un periodo transitorio hasta que dicha Modificación del PGOU sea vigente.

El número de plazas contratadas será el necesario para alcanzar la dotación exigida por el planeamiento vigente en la actualidad.

Benidorm, febrero 2025

EL ARQUITECTO
D. Adolfo Rodríguez López

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS.

Las normas urbanísticas de aplicación hasta la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior son las siguientes:

- Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, aprobado definitivamente con fecha 26 de noviembre de 1990 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) con fecha 29 de diciembre de 1990, y sus modificaciones puntuales.
- Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" aprobada provisionalmente por acuerdo del Pleno Municipal de 17 de marzo de 2015.
- 2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 31 de julio de 2017

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.

La parcela objeto del presente Plan de Reforma Interior, donde se ubica el Hotel Flamingo Oasis, 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, edificación abierta, zona EA, Grado 3a.

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 3, nivel a, zona de ordenación EA.

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	
IDENTIFICACIÓN	
Denominación: Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la Submodificación 1 de la Modificación Puntual 1 del PGOU de Benidorm en la Avenida del Mediterráneo nº 55 de Benidorm.	
Delimitación: La que figura en los planos de ordenación	
Clasificación del suelo: Suelo Urbano	
Uso predominante: Residencial y Hotelero	
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES	
1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.007.632,34 M2S
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	512.913,38 M2S
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	779.605,56 M2TU
4. ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3)	0,657914 M2S/M2TU
5. ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB (3/1)	0,39 M2TU/M2S
6. ISD/IEB	1,69
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI	
1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.007.632,34 M2S
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	516.429,81 M2S
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	784.950,37 M2TU
4. ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD (2/3)	0,657914 M2S/M2TU
5. ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB (3/1)	0,39 M2TU/M2S
6. ISD/IEB	1,69
Para equiparar el ISD al obtenido en los otros ámbitos se agruparán los ámbitos 2, 3 y 5. De este modo obtenemos un índice dotacional tanto para este PRI como para futuros PRIs que se realicen en el Ámbito 3 de, ISD= 0,6579	
CESIÓN	
Se establece una cesión de 3.516,43 m2s de suelo dotacional que constituyen la aplicación del ISD de 0,6579 sobre el incremento de edificabilidad computable de 5.344,81 m2t, aplicándose la sustitución económica.	
PARCELA RESULTANTE	
1. SUPERFICIE PARCELA ANTES DEL PRI	11.513 M2S
2. SUPERFICIE DE CESIÓN DE PARCELA	0,00 M2S
3. SUPERFICIE PARCELA DESPUÉS DEL PRI	11.513 M2S
4. EDIFICABILIDAD PARCELA ANTES DEL PRI	7.369,63 M2TU
5. INCREMENTO DE M2TU EN HABITACIONES	4.849,80 M2TU
6. INCREMENTO DE M2TU EN INCREMENTO DE VESTÍBULOS	495,01 M2TU

7. EDIFICABILIDAD (COMPUTABLE) TRAS PRI

12.714,44 M2TU

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

PLANOS

Información

- I.1. Situación PGOU. Calificación*
- I.2. Planeamiento vigente. Delimitación*

Ordenación

- O.1. Replanteo.*
- O.2. Ordenación Estructural*
- O.3. Delimitación de la parcela y Calificación del Suelo*
- O.4. Índice de Suelo Dotacional. Zona 3*

ANEXO 1

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El presente Plan de Reforma Interior se redacta para dar respuesta al exceso de edificabilidad existente en la actualidad debido a que el salón de la planta 23 y los salones de la planta 24 y se han convertido en habitaciones.

Este cambio de uso en estas plantas no supone un incremento en la superficie construida ni en el volumen del edificio por lo que no es necesario un Estudio de Integración Paisajística.

ANEXO 2

PLANOS ESTADO ACTUAL HOTEL FLAMINGO OASIS

ANEXO 3

RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIES ESTADO ACTUAL

		VESTÍBULOS (1,5 - 3) m2xhab	SALONES 40% edif	EDIFICABILIDAD
PLANTA PISCINA	2.309,35 m2			
Comedor	1.019,78 m2		859,48 m2	160,30 m2
Sala de fiestas	673,00 m2		673,00 m2	0,00 m2
Juegos infantiles	150,69 m2		150,69 m2	0,00 m2
Piscina / spa	465,88 m2		465,88 m2	0,00 m2
PLANTA BAJA	1.857,61 m2			
Comedor	393,66 m2		393,66 m2	0,00 m2
Consigna	1.138,44 m2	1.138,44 m2		0,00 m2
Vestíbulo				
Recepción y admon.				
Salón Multiusos	273,88 m2		273,88 m2	0,00 m2
Bar	0,00 m2		0,00 m2	0,00 m2
Local comercial	51,63 m2		51,63 m2	0,00 m2
PLANTA PRIMERA	0,00 m2			
Salón Piano	0,00 m2		0,00 m2	0,00 m2
PLANTA 23	0,00 m2			
Salón letura	0,00 m2		0,00 m2	0,00 m2
PLANTA 24	79,63 m2			
Salón /Bar	79,63 m2		79,63 m2	0,00 m2
TOTAL	4.246,59 m2	1.138,44 m2	2.947,85 m2	160,30 m2

HABITACIONES	12.013,90 m2			12.013,90 m2
---------------------	--------------	--	--	--------------

TOTAL	16.260,49 m2	1.138,44 m2	2.947,85 m2	12.174,20 m2
--------------	--------------	-------------	-------------	--------------

RESUMEN SUPERFICIES

		COMPUTABLE	NO COMPUT.	Δ PRI
HABITACIONES	12.013,90 m2	7.164,40 m2		4.849,50 m2
SALONES	3.108,15 m2	160,30 m2	2.947,85 m2	0,00 m2
VESTÍBULOS	1.138,44 m2	44,93 m2	598,50 m2	495,01 m2
TOTAL	16.260,49 m2	7.369,63 m2	3.546,35 m2	5.344,51 m2

ESTUDIO SUPERFICIE HABITACIONES

	Nº HAB	SUP	SUP. COMP.	Δ HAB.	TOTAL COMP.	TOTAL Δ HAB	TOTAL HAB.	
TIPO 1	35	30,52	20,00	10,52	700,00	368,20		
	274	30,52	18,02	12,50	4937,48	3425,00		
TIPO 2	71	29,72	17,22	12,50	1222,62	887,50		
TIPO 3	19	24,90	16,00	8,90	304,00	169,10		
TOTAL	399				7164,10	4849,80		12013,90

ANEXO 4

RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El presente proyecto de reforma interior modifica la ordenación de la parcela incluida en el “Plan de Reforma Interior, Estudio de Integración Paisajística y borrador de Convenio Urbanístico para la aplicación de la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre la avenida Dr. Severo Ochoa, la avenida de Zamora, la calle Dr. Santiago Ramón y Cajal y la avenida de Ciudad Real.de Suelo Urbano de Benidorm” modificándose sus parámetros urbanísticos de acuerdo con las normas urbanísticas integrantes de este instrumento de planeamiento, no implicando incremento de la edificabilidad computable de acuerdo a la mencionada normativa.

ANEXO 5

RELACIÓN DE PROPIETARIOS

A los efectos del cumplimiento del artículo 70 tercero de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y dado que el presente Plan de reforma Interior supone una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúa en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y produce una modificación de los parámetros urbanísticos, si bien no se procede a incrementar la edificabilidad computable, a continuación se hace constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada durante los cinco años anteriores a su iniciación de los que se tiene conocimiento:

El pleno dominio de la parcela afectada permanece a FLAMINGO OASIS, S.L.U., con domicilio social en Madrid, calle Villanueva, 2, planta 2ª, con la siguiente configuración de su órgano de administración: D. Francisco Javier Arús Castillo, con NIF nº 50.831.533-S, quien actúa en nombre y representación de FLAMINGO OASIS, S.L.U., en su calidad de administrador único de la entidad, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada por el notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, en fecha 30 de abril de 2019, al número 1.674 de su protocolo.