



**BORRADOR DE LA  
MODIFICACION PUNTUAL Nº25  
(3ª ACTUALIZACIÓN M.P. nº1)  
DE LOS ARTÍCULOS 90,91, 97, 111, 112 y 113  
DE LAS NNUU  
Y DE LOS ARTÍCULOS 6, 8, 18, 26, 27 y 36  
DE LAS OOMM.  
NORMATIVA PORMENORIZADA  
DEL PLAN GENERAL DE 1990**



**MARZO 2026**





1.1.2.3.2.	Estudio de Integración Paisajística .....	49
1.1.2.3.3.	Convenio Urbanístico (C.U.).....	49
1.1.2.3.4.	Acta de Cesión.....	50
1.1.2.4.	Mecanismo de cálculo del equilibrio dotacional.....	50
1.1.2.5.	Identificación de los ámbitos dotacionales donde hacer efectivas las cesiones obligatorias.....	53
1.1.2.6.	Cesión de la franja de retranqueo. Ponderación de la segregación vertical .....	55
1.1.2.7.	Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión .....	57
1.1.2.8.	Adquisición del suelo dotacional y cesiones anticipadas al patrimonio municipal de suelo	60
1.1.2.9.	Matriz resumen coeficientes.....	62
1.1.2.10.	Modificación de algunos artículos de las NNUU y OOMM .....	62
1.2.	Parte con eficacia normativa.....	63
1.2.1.	Normas Urbanísticas (NNUU) nuevas de esta M.P. n°25.....	63
1.2.1.1.	Regulación del nuevo artículo 90 de las NNUU.....	63
1.2.1.2.	Regulación del nuevo artículo 91 de las NNUU.....	72
1.2.1.3.	Regulación del nuevo artículo 97.b de las NNUU.....	78
1.2.1.4.	Regulación del nuevo artículo 111 de las NNUU .....	79
1.2.1.5.	Regulación del nuevo artículo 112 de las NNUU .....	83
1.2.1.6.	Regulación del nuevo artículo 113 de las NNUU .....	86
1.2.2.	Ordenanzas Municipales (OOMM) nuevas de esta M.P. n°25.....	87
1.2.2.1.	Regulación del nuevo artículo 6 de las OOMM (Casco Tradicional).....	87
1.2.2.2.	Regulación del nuevo artículo 8 de las OOMM (Casco Tradicional).....	89
1.2.2.3.	Regulación del nuevo artículo 18 de las OOMM (Ensanche de Casco).....	90
1.2.2.4.	Regulación del nuevo artículo 26 de las OOMM (Edificación Abierta).....	91
1.2.2.5.	Regulación del nuevo artículo 27 de las OOMM.....	101
1.2.2.6.	Regulación del nuevo artículo 36 de las OOMM (Vivienda Unifamiliar) .....	102
1.2.2.7.	Ficha planeamiento y gestión tipo.....	103
2.	ANEXOS.....	104
1.1.	Anexo 1: Resumen Ejecutivo .....	104
1.2.	Anexo 2: Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica ...	105
1.3.	Anexo 3: Magnitudes hoteles existentes y cesión retranqueo .....	105
3.	PLANOS .....	108



## **1. MEMORIA**

### **1.1. Parte sin eficacia normativa**

#### **1.1.1. Antecedentes**

Es más que evidente que Benidorm es una de las ciudades más turísticas y dinámicas de la Comunidad Valenciana. La ciudad está experimentando un cambio en las preferencias de sus residentes estacionales y de los turistas dirigiéndose hacia un modelo urbano más sostenible impulsado por la propia agenda medioambiental de la ciudad. Las personas prefieren vivir en lugares bien conectados por transporte público con más actividades culturales, deportivas, ..., ya que la pirámide poblacional, tanto nacional como extranjera, de más de 65 años sigue creciendo año a año y además esta población es de importante potestad económica y cultural.

Benidorm, al ser una ciudad con una fuerte actividad turística, se enfrenta al reto de adaptar su tejido urbano para que sea más flexible y capaz de ofrecer más para los diferentes segmentos del turismo buscando un turismo de mejor y mayor calidad, evidentemente apostando por diversificar entre todos los espacios turísticos, aunque en la actualidad es deficitaria su oferta para el turismo de alta y muy alta calidad. Con este objetivo se realiza la presente modificación de ordenación pormenoriza del PGOU 1990.

#### **1.1.2. Objeto de esta modificación puntual de ordenación pormenorizada.**

El presente documento constituye el “Borrador de la Modificación Puntual nº25” en los términos establecidos en el artículo 52.1 del Decreto Legislativo 1/2021 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP), en su última actualización publicada con fecha 29 de diciembre de 2025.

La Modificación Puntual nº1 Incentivación Hotelera, se aprobó definitivamente por resolución de Conseller el 20/07/2001 y siendo su publicación el B.O.P. el 12/01/2002

La primera Actualización de la Modificación Puntual nº1 Incentivación Hotelera, se aprobó definitivamente por resolución de Conseller el 23/04/2015 y siendo su publicación el B.O.P. nº 119 de fecha 23/06/2015

La segunda Actualización de la Modificación Puntual nº1 Incentivación Hotelera, mayo 2016, se aprobó por la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 31/07/2017 y siendo su publicación el B.O.P. nº 170 de 05/09/2017



La Modificación Puntual n°22 del P.G.M.O. 1990 (Medianas Superficies Comerciales - segunda actualización del artículo 112 de las Normas Urbanísticas) se aprobó por la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 26/07/2021 y siendo su publicación el B.O.P. n° 184 de 27/09/2021.

Este documento se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm, parte como la 3ª actualización de la Modificación Puntual n°1 del Plan General y en otra parte como modificaciones de ordenación pormenorizada necesarias para adaptar la normativa del planeamiento urbanístico a la realidad dinámica de la ciudad, como anteriormente se ha realizado en los años 2001, 2015, 2017 y 2021 reflejadas anteriormente.

Benidorm, como municipio de indiscutible prestigio turístico internacional y motor de este sector crucial de nuestra economía, dispone, como hemos indicado en los párrafos anteriores, de la M.P. n°1 del P.G.O.U.; así como de su primera y segunda actualización y la M.P. n° 22 - Medianas Superficies Comerciales como instrumentos de ordenación de incentivo del uso hotelero y de calidad, permitiendo entre otras cosas la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles en sus diferentes categorías hasta los de 4\* con una edificabilidad adicional sin que dicho incremento compute a efectos de edificabilidad, pero con la necesidad de incorporar medidas compensatorias a favor de la comunidad que tengan por objeto mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de las dotaciones públicas.

En este documento, como ya hemos dicho anteriormente, pretende potenciar un turismo de mejor y mayor calidad, tanto desde el punto de vista cultural, deportivo, asistencial, residencial, terciario, ... como desde el punto de vista económico potenciando la creación de nuevos hoteles de 5\* y 5\* GL o bien la transformación de los actuales hoteles de 4\* y 4\*S a hoteles de 5\* y 5\* GL que actualmente son deficitarios en la ciudad.

Esta 3ª actualización de la MP n°01, al igual que las anteriores, pretende mejorar la calidad y oferta hotelera mediante el incremento de superficie dedicada a los servicios hoteleros así como al tamaño de las habitaciones; en este sentido, la edificabilidad adicional se computa únicamente a los efectos de cumplimiento del estándar dotacional preexistente. Esta posibilidad de incremento de la edificabilidad ya estaba contenida en la MP n°01 y en su 1ª actualización, aprobadas ambas por resolución del Conseller en 2001 y 2015. Por lo tanto, la 3ª actualización, al igual que la segunda, aprobada en 2017 por la Corporación Municipal en Pleno, no modifica la ordenación estructural sino que concreta las superficies que no computan a efectos de edificabilidad en cada



BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°25 (3ª actualización de la M.P. n° 01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990

caso en función de la categoría del hotel así como los mecanismos de compensación para mantener el equilibrio dotacional según exige el TRLOTUP.

En este sentido y atendiendo al art. 44 del TRLOTUP, al no modificarse la ordenación estructural, la competencia para la aprobación definitiva de esta modificación puntual es municipal.

### 1.1.3. Información urbanística

#### 1.1.3.1. Hoteles de categoría superior de 4 y 5 estrellas.

Los establecimientos hoteleros en Benidorm están regulados en el Anexo I del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, que regula la dimensión mínima para cada habitación en función de la categoría del hotel, de acuerdo con el siguiente cuadro

II. Habitaciones: Mobiliario/Equipamiento. Hoteles

Área	Criterio	Puntos	*	**	***	****	*****
Superficies	Tamaño de habitaciones dobles (baño incluido) $\geq 14 \text{ m}^2$ *	A 7	OBLI	OBLI			
	Tamaño de habitaciones dobles (baño incluido) $\geq 15 \text{ m}^2$ *	B 8			OBLI		
	Tamaño de habitaciones dobles (baño incluido) $\geq 16 \text{ m}^2$ *	C 9				OBLI	
	Tamaño de habitaciones dobles (baño incluido) $\geq 17 \text{ m}^2$ *	D 10					OBLI
	31 Oferta de habitaciones individuales (sup. mínima 10 m2 incluido baño)	2					
	32 Habitaciones comunicadas*	2 por cada máx. 10 puntos					
	33 Habitación/es dobles con salón *	3 por cada máx. 9 puntos				OBLI	OBLI
	34 Suites*	4 por cada máx. 12 puntos					OBLI
	35 Porcentaje de habitaciones con superficie superior a 17 m2 (baño incluido) $\geq 20 \%$	7					
	36 Balcones o terrazas directamente en la habitación con superficie entre 3 y 5 m2 (mínimo en 20 % de hab.)	A 3					
Balcones o terrazas directamente en la habitación con superficie mayor de 5 m2 (mínimo en 20 % hab.)	B 4						

El PGMO 1990 incentivó a los hoteles de 4\* con un incremento del 40% sobre el coeficiente de edificabilidad debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna. Es decir, a las instalaciones comunes que utilizan los residentes en el hotel

La Modificación Puntual n°1 Incentivación Hotelera, consideró necesario hacer lo mismo con el tamaño de las habitaciones a todas luces insuficiente, con la demanda hotelera en su momento, regulando que



*Previa la aprobación de un Plan o planes de Reforma Interior de Mejora (homologados a la L.R.A.U. y, en su caso, Programas) que contemplen nuevas dotaciones públicas necesarias para el cumplimiento de los estándares legales, se permitirá el incremento del tamaño de las habitaciones de los hoteles de las dos categorías superiores, en las siguientes proporciones sobre el mínimo exigido por el Decreto 153/93:*

- a. En hoteles de cuatro estrellas: edificabilidad adicional de diez metros cuadrados útiles más por habitación.*
- b. En hoteles de cinco estrellas: edificabilidad adicional de quince metros cuadrados útiles más por habitación.*

Los anteriores incentivos han sido muy beneficiosos para la reconversión de la planta hotelera más obsoleta, provocando un incremento de categoría de un gran número de establecimientos, además de la construcción de nuevos hoteles en la última década.

En la actualidad la demanda por parte de los usuarios de los hoteles ha cambiado requiriendo que se aumente el tamaño de las habitaciones en los hoteles, como está sucediendo tanto en Benidorm como en los principales centros turísticos nacionales como internacionales. Como respuesta a esa demanda, se adapta y aumenta el tamaño de las habitaciones de los hoteles en esta modificación puntual como se verá en los apartados siguientes.

### **1.1.3.2. Modificación Puntual n°1 del PGMO 1990 (2001) y Actualizaciones (abril 2015 y julio 2017)**

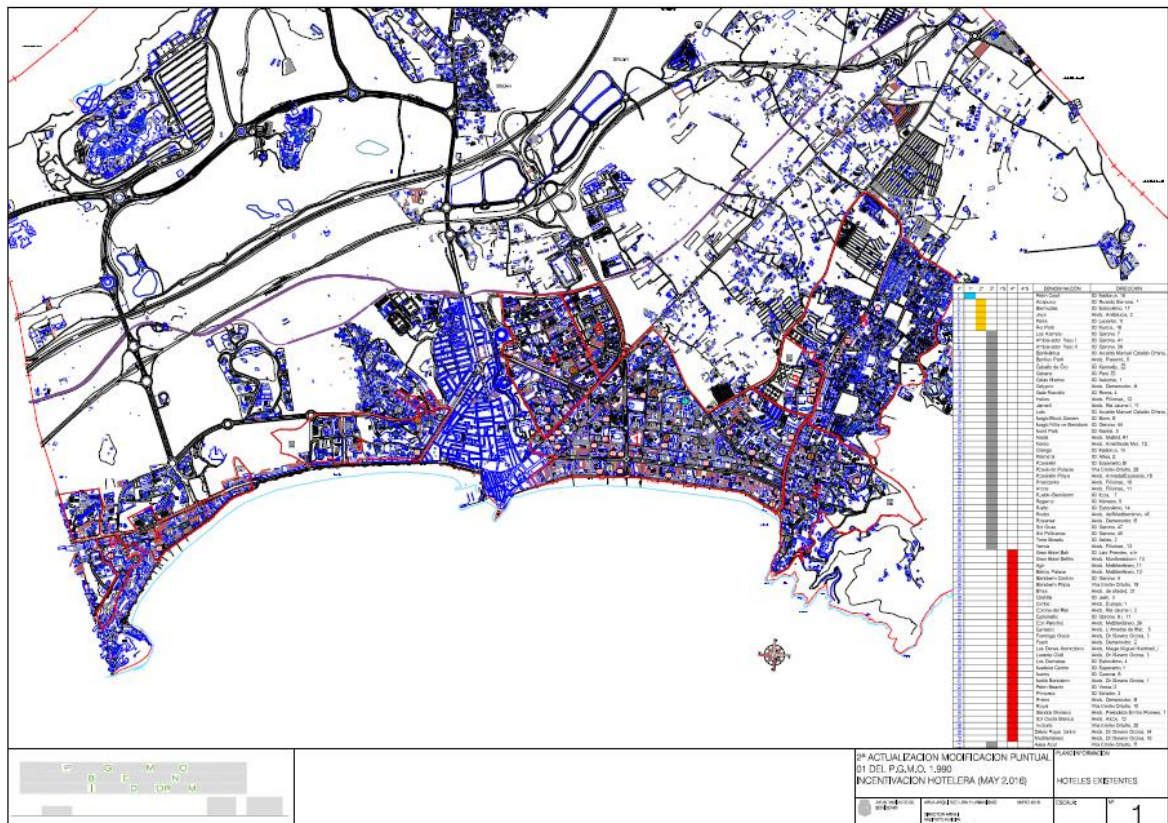
Con la finalidad de mejorar la calidad de su oferta hotelera en Benidorm la primera y segunda actualización de la Modificación Puntual n° 1 del P.G.O.U. de Benidorm son instrumentos de planificación relativos a determinados aspectos del uso hotelero que posibilitan de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro y de cinco estrellas sin que este incremento compute a efectos de edificabilidad aunque con el requerimiento de incorporar medidas compensatorias para mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de dotaciones públicas. Esto implica que es necesaria la realización instrumento de planeamiento (P.R.I.) que debe aprobarse con carácter previo a la solicitud de licencia y que en dichos P.R.I. deben de materializarse las compensaciones por el aumento de edificabilidad y estas deben, en la medida de los posible, ser lo más próximos posibles a la parcela hotelera de que se tratase.



Las actualizaciones 1ª y 2ª han tenido mucha aceptación en la industria hotelera de Benidorm habiéndose realizados bastantes P.R.I. al respecto sobre todo en los hoteles de 4\* pero no ha tenido tanto éxito para los hoteles de 5\*. Es por ello que para potencia más el segmento de una mejor calidad hotelera en esta 3ª actualización, que es esta modificación puntual n°25, se potencia más el incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de 5\* y 5\*GL para que los hoteles de 4\* pasen a ser de 5\*. Así mismo, también se potencia el segmento de los hoteles de 4\* para que todavía se continúe con nuevos P.R.I. que mejoren la calidad hotelera de este segmento. Por supuesto, se mantienen las mismas condiciones relativas a su debida inscripción en el Registro de la Propiedad y al otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y de actividad.

En la 2ª actualización se realizó un plano de delimitación de las 9 áreas virtuales (Plano 2) y un plano de la localización de los hoteles (plano 1) en cada área virtual, para de esta forma cada P.R.I. pudiese calcular el estándar dotacional legalmente exigible, así como que los ámbitos (plano 3) en que se deberían materializar las compensaciones por el aumento de edificabilidad, debiendo ser lo más próximos posible de la parcela hotelera de que se tratase.

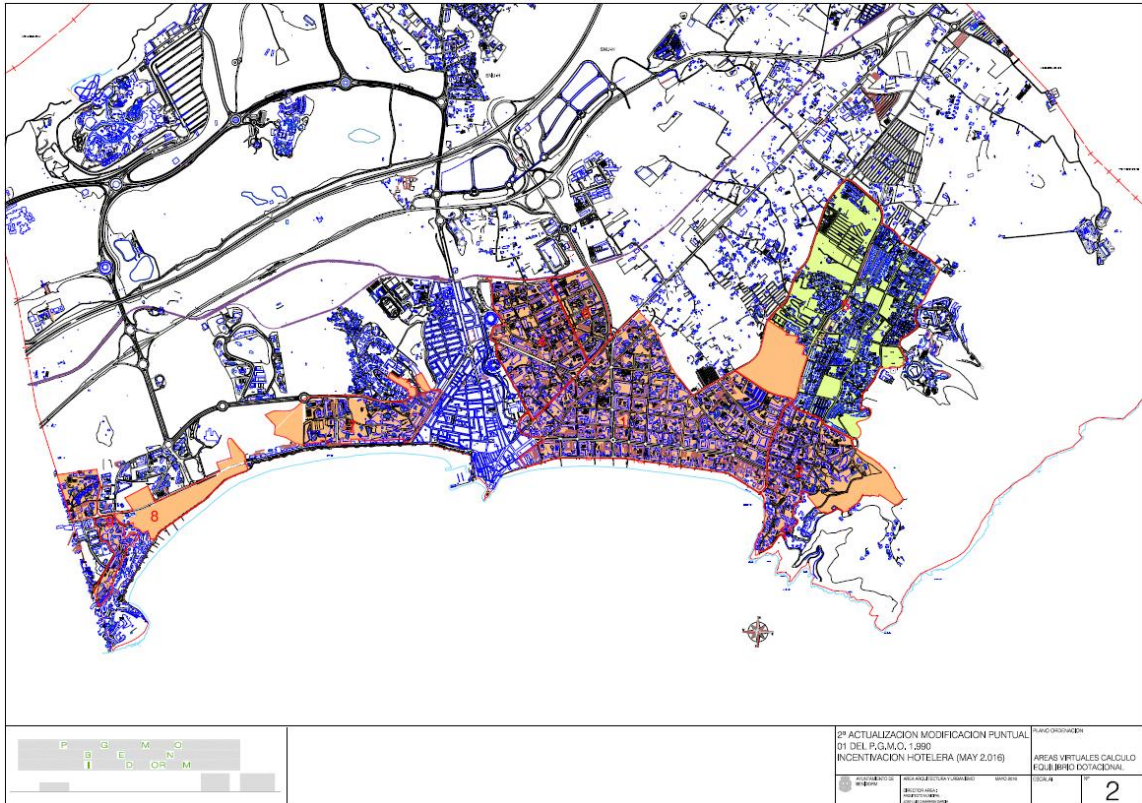
### 2ª Actualización - Plano n° 1 – Hoteles existentes



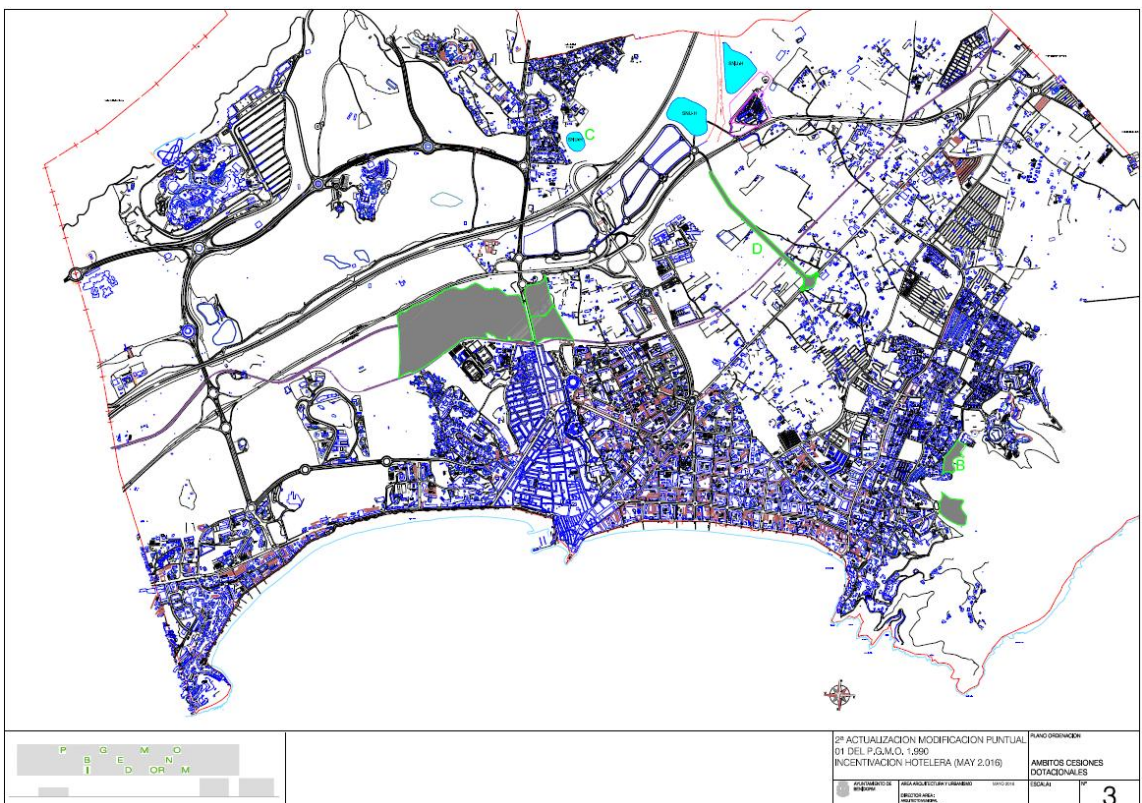


BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°25 (3ª actualización de la M.P. n°01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990

### 2ª Actualización - Plano n° 2 – Áreas Virtuales Calculo Equilibrio Dotacional



### 2ª Actualización - Plano n° 2 – Ámbitos Cesiones dotacionales





Como los ámbitos definidos en el plano 3 anterior, ya están prácticamente colmatados se propone modificar el art. 90.- Edificabilidad. (2ª Actualización Modificación Nº01 - mayo 2016), la siguiente regulación: “D. *Cualquier suelo dotacional ya planificado o de nueva planificación y/o gestión a obtener por expropiación mediante sustitución económica equivalente en convenio expropiatorio voluntario no mencionado en los anteriores apartados.*”. De esta forma los nuevos P.R.I. que se tramiten y aprueben podrán materializar las compensaciones por el aumento de edificabilidad sin problema alguno.

En esta modificación puntual nº 25, se siguen manteniendo los criterios recogidos en la 1ª y 2ª actualización bajo las siguientes premisas:

- a) El ámbito del P.R.I. es la parcela donde se ubica o ubicara el hotel, por tanto donde se incrementa el techo destinado a habitaciones más amplias.
- b) Al tratarse de una actuación que requiere Estudio de Integración Paisajística, este se realizará en el ámbito de la manzana donde está el hotel.
- c) Para el análisis del estándar de dotaciones públicas a mantener, se reguló en la 2ª actualización la delimitación del área virtual, con ordenación urbanística homogénea, donde está ubicado el hotel (plano 1-2 anteriores)
- d) Para el equilibrio dotacional se identifican las áreas donde materializar las cesiones procurando la mayor proximidad al P.R.I. (plano 3)
- e) Al tratarse de operaciones de Transformación Urbanística el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su última actualización de fecha 25 de mayo de 2023, permiten el cumplimiento de la cesión en metálico destinándolo al Patrimonio Municipal de Suelo.

En resumen, la 1ª y 2ª Actualización de la M.P. nº 1, la M. P. nº22 (Medianas Superficies Comerciales - segunda actualización del artículo 112 de las Normas Urbanísticas) y esta modificación puntual nº 25 (3ª actualización) del PGMO 1990 permiten que en cada P.R.I. que se redacte para su aplicación, con el objeto de incrementar el tamaño de las habitaciones, deberá calcularse la superficie dotacional requerida, que podrá hacerse efectiva de varias formas, como son:



1. Mediante la calificación y cesión al Ayuntamiento de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se rehabilita o proyecta el hotel.
2. Mediante la cesión de la superficie dotacional en una parcela dotacional exterior a la del hotel, que podrá ser calificada por el P.R.I., siempre que se cumpla el requisito de proximidad establecido en las modificaciones puntuales.
3. Mediante la calificación y cesión de una parte de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel y el resto en una parcela dotacional exterior, calificada como tal. Se trata de una fórmula de cesión que combina las dos opciones anteriores.
4. Mediante la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor económico equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye.
5. Mediante una fórmula mixta consistente en la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida, en la propia parcela del hotel o bien en una parcela exterior, igual que en los casos 1), 2) y 3) anteriores, y la compensación económica de otra parte en los mismos términos y condiciones que los establecidas en el apartado 4) anterior.

Respecto a la sustitución económica de estas dos últimas formulas, se debe tener en consideración los artículos 81 y 82 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en su última publicación de fecha 29 de diciembre de 2025, regula:

*Artículo 81. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano con incremento de aprovechamiento*

*Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas o integradas ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en subzonas de ordenación pormenorizada en suelo urbano a los que el planeamiento, en virtud del resultado de la memoria de viabilidad económica, atribuya un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 36.4 de este texto refundido, el plan establecerá el porcentaje público de aprovechamiento determinado en función del resultado de la*



*memoria de viabilidad económica, en los términos establecidos en los apartados 1.b y 3 del artículo 82 de este texto refundido*

*Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.*

*1. El aprovechamiento resultante que le corresponde a la administración promotora 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 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto a la que pertenezcan. No obstante, excepcionalmente, este porcentaje se podrá incrementar hasta el 20 por ciento 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 por ciento 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 por ciento, o incrementarse hasta el 20 por ciento 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 por ciento del aprovechamiento tipo.*

*Excepcionalmente, en las actuaciones de renovación urbana que afecten a áreas preferentes o ámbitos considerados como vulnerables, podrán ser exoneradas de la participación por parte de la administración actuante en el aprovechamiento urbanístico resultante, en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento o empleadas en la mejora de la reurbanización del espacio público o de la infraestructura verde urbana de ese ámbito u otro inmediato.*

*2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:*

*a) Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.*

*b) Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.*

*c) Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.*

*d) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.*

*Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.*



*3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.*

*La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo.*

### **1.1.3.3. Metodología para el cálculo de la cesión de suelo dotacional público.**

A efectos del cálculo de la cesión de suelo dotacional público se sigue mantenido los criterios regulados en la MP nº 1 y la 1ª y 2ª actualización; así como la M.P. nº 22 ; aunque en esta M.P. nº 25, se introduce un nuevo criterio de para actualizar el “Valor económico sustitutivo de la cesión en el P.R.I.” y el “Valor Sustitución Económica Cesión del % techo lucrativo art. 82 de la TRLOTUP” al mercado inmobiliario con un nuevo índice denominado “Coeficiente de Referencia del Mercado Inmobiliario (CRMI)”

Por lo tanto, se establece a modo de resumen:

- a) Que el incremento de la superficie útil de las habitaciones de:
- 5,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 3\*.
  - 7,50 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 3\* Superior.
  - 10,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 4\*.
  - 12,50 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 4\* Superior
  - 15,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 5\*.
  - 20,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 5\* Gran Lujo.

En las diferentes categorías de hoteles \* respectivamente computan a los efectos de la edificabilidad permitida por el Plan.



- b) Esta circunstancia conlleva que, al haber incremento de edificabilidad, porque el incremento del tamaño de las habitaciones computa, el documento de desarrollo de las mencionadas modificaciones y actualizaciones con un 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 Puntual n° 1 que está aprobada por la Administración Autonómica y los P.R.I. ya realizados y lo que se realizaran no alteran la ordenación estructural.
- c) No obstante, la modificación y actualizaciones imponen medidas compensatorias por el incremento, que consisten en el mantenimiento del equilibrio dotacional exigido por 36, 40, 67 y anexo IV del TRLOTUP.

Dichos artículos establecen que en las modificaciones de planeamiento cuando ni la antigua ordenación (a) ni en la nueva ordenación (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:

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

En suelo urbano, como es el caso que nos ocupa, a fin de comprobar lo anterior, se debe medir la superficie computable de referencia sobre un área virtual establecida en la 2ª Actualización de la Modificación Puntual n°1 Incentivación Hotelera, mayo 2016, como hemos comentado anteriormente.

#### **1.1.3.4. Delimitación del área virtual o ámbito de análisis para la determinación de los estándares dotacionales**

Para la delimitación de las áreas virtuales que regula la 2ª Actualización se estableció como ámbito de cumplimiento del requisito de las medidas compensatorias precisas para mantener los índices o estándares legales de dotaciones públicas, los siguientes criterios:

- a) Se delimitan áreas o ámbitos espaciales homogéneos que abarcan una superficie orientativa de unos 100.000 m<sup>2</sup> de suelo (bruto) aproximadamente con zonas de ordenación urbanística homogéneas y características urbanas similares.
- b) Se delimitan preferentemente por los ejes de las vías perimetrales, entre ámbitos colindantes y viarios completos en límites exteriores.



Estas delimitaciones gráficas están reflejadas en los planos de la 2ª Actualización y que hemos reflejado en las pagina anteriores.

#### **1.1.3.5. Identificación de los ámbitos de materialización de las compensaciones dotacionales**

Para el cumplimiento de las compensaciones dotacionales, la modificación y sus actualizaciones posteriores, disponen que los Planes de Reforma Interior (P.R.I.) deberán 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.

Los artículos 36 y 67 del TRLOTUP, establecen que los estándares en suelo urbano a cumplir por los P.R.I serán aplicables en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente o, lo que es lo mismo, podrán eximirse cuando, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables.

La modificación y sus actualizaciones posteriores no eximen del cumplimiento del estándar que establece, aunque deja un abanico amplio de posibilidades para su cumplimiento. En esta modificación n°25 mantiene el mismo criterio no modificándose nada de los regulado anteriormente.

#### **1.1.3.6. Forma de hacer efectivas las cesiones dotacionales exigidas**

Los artículos 36, 40 y 67 del TRLOTUP, exigen en las modificaciones de planeamiento el mantenimiento de los estándares dotacionales existentes con anterioridad.

Para las actuaciones de transformación urbanística que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con una mayor edificabilidad o densidad o con nuevos usos lucrativos en una o más parcelas en un ámbito determinado, siempre que no se requiera una reforma o renovación de la urbanización existente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, permite la sustitución de la cesión dotacional en suelo mediante otras formas de cumplimiento, entre las que se encuentra la sustitución económica del importe necesario para su obtención, sin perjuicio de la vinculación finalista de dicha sustitución a la obtención efectiva del suelo dotacional por la Administración.



El párrafo anterior está regulado en los artículos 81 82 del TRLOTUP, transcritos a continuación:

*Artículo 81. Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuaciones aisladas e integradas en suelo urbano con incremento de aprovechamiento*

*Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas o integradas ubicadas en áreas homogéneas por usos y tipologías o en subzonas de ordenación pormenorizada en suelo urbano a los que el planeamiento, en virtud del resultado de la memoria de viabilidad económica, atribuya un incremento de aprovechamiento en los términos establecidos en el artículo 36.4 de este texto refundido, el plan establecerá el porcentaje público de aprovechamiento determinado en función del resultado de la memoria de viabilidad económica, en los términos establecidos en los apartados 1.b y 3 del artículo 82 de este texto refundido.*

*Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.*

*1. El aprovechamiento resultante que le corresponde a la administración promotora 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.*

*/.../*

*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 por ciento 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 por ciento, o incrementarse hasta el 20 por ciento 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.*

*/.../*

*3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.*

Los P.R.I.s de la modificación y sus actualizaciones de la incentivación hotelera no se identifican con una actuación de dotación del TRLSyRU, por cuanto que, si bien no se requiere ninguna renovación ni reforma de la urbanización existente, si hay un incremento de edificabilidad lucrativa únicamente a los efectos de cumplimiento del estándar preexistente y además tampoco hay incremento de densidad ni nuevos usos asignados.

El TRLS y RU permite en las actuaciones de dotación el cumplimiento de la cesión dotacional mediante otra fórmula diferente a la cesión en terrenos; consecuentemente en esta cuestión es posible la aplicación de esta técnica de cumplimiento con igual o mayor fundamento, si cabe, pues ni siquiera es propiamente una actuación de dotación y además se trata de un ámbito completamente consolidado donde es muy difícil o casi imposible la cesión in situ.

Confirma esta posibilidad el artículo 81 del TRLOTUP que, como antes hemos indicado, establece que los estándares en suelo urbano a cumplir por los planes de reforma interior serán aplicables únicamente en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente o, lo que es lo mismo, podrán eximirse cuando, por incompatibles con la consolidación, resulten impracticables.



La modificación y sus actualizaciones no eximen el estándar, concretan su ubicación mediante un orden de prelación y no impiden la posibilidad de cumplimiento por su equivalente económico, con carácter finalista vinculado a la gestión de la obtención dotacional por la Administración.

Por otro lado, el Libro II, Título I, Capítulo III – Patrimonio Público de Suelo del TRLOTUP establece que los patrimonios públicos de suelo son un instrumento de política de suelo de carácter finalista, cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos definidos en el planeamiento y destinados a cubrir las necesidades previstas en el mismo, así como a la finalidad de facilitar el planeamiento territorial y urbanístico y su ejecución. Son bienes y recursos que integran el patrimonio municipal del suelo, los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta o cesión de terrenos. Entre los fines se encuentran la obtención de suelo dotacional para la mejora del entorno urbano y la inversión en espacios públicos, como en estas actuaciones de la M.P.n° 1 y sus 2 actualizaciones.

En conclusión, cabe la cesión dotacional mediante el pago del importe económico (euros) equivalente, que a su vez generará la vinculación para la Administración a la obtención del suelo dotacional.

or lo tanto, una vez cuantificado el estándar e identificados los ámbitos de cumplimiento próximos al ámbito del P.R.I., la forma de hacer efectivas las cesiones dotacionales tiene un contenido de gestión y caben diversas formas de cumplimiento que deben cuantificarse en el propio P.R.I. pero que pueden materializarse en la fase de gestión.

En resumen, la Modificación Puntual n° 1, sus dos actualizaciones y la M.P. n° 22 del PGMO permiten que en cada P.R.I. que se tramite, con el objeto de incrementar el tamaño de las habitaciones, deberá calcularse la superficie dotacional requerida, que podrá hacerse efectiva de varias formas, como son:

- a) Mediante la calificación y cesión al Ayuntamiento de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel de nueva planta, ampliación y/o rehabilitación.
- b) Mediante la cesión de la superficie dotacional en una parcela dotacional exterior a la del hotel, que podrá ser calificada por el P.R.I., siempre que se cumpla el requisito de proximidad establecido en las modificaciones y actualizaciones.



- c) Mediante la calificación y cesión de una parte de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel y el resto en una parcela dotacional exterior, calificada como tal.

Se trata de una fórmula de cesión que combina las dos anteriores opciones.

- d) Mediante la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor económico (euros) equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye.
- e) Mediante una fórmula mixta consistente en la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida, en la propia parcela del hotel o bien en una parcela exterior, igual que en los casos a), b) y c) anteriores, y la compensación económica de otra parte en los mismos términos y condiciones que los establecidas en el apartado d) anterior.

Con estas opciones se amplía el abanico para el cumplimiento de la compensación dotacional establecida en las modificación y actualizaciones y se potencia enormemente la agilidad de la gestión del suelo, pues la iniciativa hotelera no queda condicionada a una simultaneidad con el momento temporal de la obtención del suelo dotacional, que puede obstaculizar por su complejidad de gestión el éxito de cualquier iniciativa hotelera

#### **1.1.3.7. Comprobación del equilibrio dotacional**

El Anexo IV de la TRLOTUP (apartado 4) en actuaciones de uso dominante residencial, la edificabilidad terciaria computará a los efectos de zonas verdes, debiendo preverse 4 m<sup>2</sup>s de zona verde cada 100 m<sup>2</sup> construidos terciarios.

#### *ANEXO IV - Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas*

#### *4. Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial.*

*4.1 La reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial.*



*4.2 De la reserva del apartado anterior, un mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.*

*/.../*

*4.5 A 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, si bien, 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. Esta reserva es adicional a la establecida en los apartados 4.1 y 4.2 anteriores*

Como la cesión dotacional prevista por la aplicación del incremento supera el máximo de calculado en el apartado anterior se comprobará el cumplimiento del estándar legal para cualquiera de las dos hipótesis reguladas en el 4.1 y 4.2

El incremento del tamaño de las habitaciones se produce como criterio turístico de mejora de la calidad de la oferta hotelera, para permitir instalaciones más cómodas, camas más grandes, baños más amplios y posibilidad de esparcimiento en cada estancia.

Con el anterior criterio, en esta modificación puntual nº25, regula que los hoteles dispondrán de sótano aparcamiento de acuerdo con el Decreto 10/2021 del Reglamento regulador del Alojamiento Turístico en la Comunitat Valenciana, con las condiciones del artículo 10 de las Condiciones de diseño y calidad (DC-09) o normativas que las sustituyas.

### **1.1.3.8. Regulación de la edificabilidad hotelera en edificación abierta en el PGMO 1.990 + modificación nº1 (Act nº1 y 2) y M.P. nº22 en las NNUU**

#### **1.1.3.8.1. Regulación vigente del artículo 90 de las NNUU**

##### ***Artículo 90.- Edificabilidad.***



- 1.- *La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico y determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.*
- 2.- *La edificación bruta o techo edificable de un sector (EB) comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que pueda materializarse dentro de él.*
- 3.- *A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:*
  - a) *Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación.*
  - b) *Superficie útil de un local: la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por el paramento interior de los cerramientos del mismo y la de la galería de servicio o tendedero. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m. También se incluye la parte de terraza de utilización privativa del local cuya superficie exceda del 30% de la útil del local antes definida. (Ver interpretación 2). En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia. No computan las partes de terraza de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda del 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de planta de cubierta (3).*

*Interpretación 2.- En el sentido de considerar que la exclusión de cómputo de la superficie de terraza, no supere el 30% de la superficie cerrada del inmueble, es aplicable a viviendas y apartamentos, pero en ningún caso a locales destinados a usos distintos de los residenciales.*

*(3) Interpretación nº 4.*

*Si se trata de hoteles de tres o más estrellas no computan:*

*S*Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,5 m<sup>2</sup>/habitación.

*S*Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial.

*S*La parte de terraza, vinculada a una habitación, cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.

*S*Las cocinas, oficios, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.



*Si se trata de hoteles de cuatro o más estrellas se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40%, debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna.*

*Si se trata de hoteles de cuatro o más estrellas se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40%, debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna.*

*Previa la aprobación de un Plan o planes de Reforma Interior de Mejora (homologados a la L.R.A.U. y, en su caso, Programas) que contemplen nuevas dotaciones públicas necesarias para el cumplimiento de los estándares legales, se permitirá el incremento del tamaño de las habitaciones de los hoteles de las dos categorías superiores, en las siguientes proporciones sobre el mínimo exigido por el Decreto 153/93:*

- a. En hoteles de cuatro estrellas: edificabilidad adicional de diez metros cuadrados útiles más por habitación.*
- b. En hoteles de cinco estrellas: edificabilidad adicional de quince metros cuadrados útiles más por habitación.*

*S En el supuesto de que pretenda hacerse uso de la posibilidad de incremento del tamaño de las habitaciones de hoteles a que se alude en el párrafo anterior, el solicitante de la licencia deberá aportar con su solicitud, acta notarial en el que se asuma el compromiso de no destinar la superficie incrementada en las habitaciones a la instalación de camas adicionales, con respecto a las que, de acuerdo con la normativa sectorial turística, correspondería a cada habitación en función de su superficie computada. El acta notarial recogerá la obligación de hacer constar dicho compromiso en la declaración de obra nueva del hotel, indicando en la misma el número de plazas por habitación, para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Del mismo modo la solicitud de licencia de actividad del hotel, deberá expresar concretamente el número de plazas de cada una de las habitaciones que lo integran, la ampliación posterior de tal número de plazas se entenderá incumplimiento de las condiciones a que la licencia quedó subordinada, y motivará la revocación de la licencia, conforme a lo dispuesto por el Artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (7).*

*(7) Como consecuencia de la Modificación n° 1.*

*c) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:*

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.*
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:*
  - \* Escaleras y ascensores, no computan.*
  - \* Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m<sup>2</sup>*



*computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m<sup>2</sup> por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.*

- \* Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.*
- \* Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.*

*d) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.*

*4.- La asignación de la edificabilidad puede indicarse según las siguientes modalidades:*

- a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta.*
- b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.*

#### **1.1.3.8.2. Regulación vigente del artículo 91 de las NNUU**

##### **Artículo 91.- Alzado.**

*1.- Las condiciones de alzado definen la organización de los volúmenes y la forma de la edificación. Su objetivo es configurar la imagen urbana y disponer la edificación de la manera más apropiada para el desenvolvimiento de los usos a desarrollar en la misma.*

*2.- Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:*

*a) Planta:*

*Es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si la altura libre de las mismas no excede de 1,30 m.*

*b) Planta sótano:*

*En edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 m., contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo. Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros.*



c) *Planta baja:*

*En edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota de referencia de la planta baja, y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.*

d) *Planta de piso:* es la planta situada por encima de la planta baja.

e) *Planta ático:*

*Es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Sobreático es un ático respecto al anterior.*

f) *Sólido capaz:*

*Es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima.*

g) *Altura de la edificación:*

*Es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja - o, en edificación abierta, el pavimento de la planta baja - y el intradós del techo de la planta de piso más elevada. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja.*

h) *Altura de piso:*

*Es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.*

i) *Altura libre:*

*Es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima normal de piezas habitables es de 2,40 m., en planta de pisos y de 3,20 m. en plantas bajas. La altura libre máxima de planta baja es de 4,50 m., excepto en aquellos casos en que justificadamente el uso que albergue requiera mayor altura; por ejemplo, en los vestíbulos de los hoteles de cuatro y cinco estrellas; la de planta de pisos es de 3,00 m (4).*

j) *Cota de planta:*

*Es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja o, en edificación abierta, la cota del pavimento de la planta baja.*

3.- *En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.*



4.- *En la asignación de alturas de edificación que se realiza en el Capítulo 8º de estas Normas, se indica:*

- a) *Altura máxima de la edificación, bien expresando el número máximo de plantas, bien expresando la altura máxima en metros, bien de ambas formas.*
- b) *Altura de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial.*
- c) *Alturas mínimas y máximas de planta baja, plantas de piso y, en su caso, de planta ático.*

*Altura mínima de la edificación; en caso de no indicarse expresamente, se entenderá que la altura mínima será la establecida para la planta baja en la zona en cuestión.*

5.- *Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las siguientes construcciones:*

- a) *Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 35%.*
- b) *Antepechos y elementos de seguridad similares.*
- c) *Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conducto del ascensor.*
- d) *Instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria. No se consideran como tales los trasteros ni los cuartos no ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen, aspecto que deberá justificarse.*

*(4) Como consecuencia de la Modificación nº 2.*

- e) *Elementos ornamentales y de jardinería.*
- f) *Chimeneas y antenas.*
- g) *Elementos de publicidad permitidos.*
- h) *Instalaciones de energía solar no exigidas por el CTE, siempre que:*
  - *cuenta con la autorización de la propiedad y en su caso de la comunidad de propietarios por la afección a elementos comunes del edificio.*
  - *se justifique técnicamente que la instalación no afecta a la estructura o estanqueidad de las cubiertas.*
  - *se justifique que no se alteran las vistas ni se proyectan sombras sobre edificios colindantes, evitando soluciones de apilamiento de las placas frente a las ordenaciones en fila de baja altura.*
  - *se deberá solicitar licencia de obra y ambiental, justificando las condiciones de accesibilidad y seguridad durante el mantenimiento de la instalación (5).*

6.- *Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, será libre, regulándose por las normativas sectoriales de Habitabilidad, Reglamentos de locales de pública concurrencia, incendios, etc.*



### 1.1.1.1.1. Regulación vigente del artículo 97 de las NNUU

#### Artículo 97.- Condiciones generales.

- 1.- Regirá la normativa estatal y autonómica de obligado cumplimiento.
- 2.- El Ayuntamiento de Benidorm podrá completar la anterior mediante Ordenanza Especial, en el ámbito de sus competencias incluida la de Protección o Seguridad contra Incendios.
- 3.- En tanto ésta no se desarrolle se observarán las siguientes condiciones:

##### a) Patios.

1º.- El patio interior mínimo, a los efectos previstos en el art. 2.12 "in fine" del Decreto 85/1989 de 12 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana, en el tipo 3 establecido por dicho Decreto, con valor mínimo de 3 m. y 2 m., según se trate, respectivamente, de vivienda plurifamiliar o unifamiliar. *(En la actualidad, Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -DOGV, nº 1548, de 22/05/1991).*

2º.- Se consideran patios abiertos a fachada aquellos que se adosan a ésta, careciendo de cerramiento en ella, y cuya profundidad desde la alineación es superior a 1,50 m. El frente o abertura a fachada de dichos patios será de al menos 6 metros de los patios tipo 1 del art. 2.12 citado.

3º.- Los patios podrán resolverse de forma mancomunada entre predios lindantes con las garantías registradas pertinentes.

##### b) Aparcamientos y Garajes en los edificios.

1º.- Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de los vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados. Esta dotación de aparcamientos observará las reglas establecidas en el presente artículo.

La obligatoriedad de previsión de aparcamientos podrá ser eximida o condicionada por el Ayuntamiento cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Nuevos usos que se instalen en edificaciones existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y cuya tipología de edificación lo impida o desaconseje.
- b) Cuando se trate de obras de nueva edificación que tengan su acceso a través de vías cuyas características y funciones desaconsejen la provisión de aparcamientos.
- c) Cuando se trate de obras de nueva edificación o de reestructuración de edificio existente, y la parcela en cuestión tuviera una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, o un diámetro del círculo inscribible inferior a 12 m.
- d) En áreas de edificación en manzana cerrada cuando las plazas resultantes fuesen inferiores a 5.

En los casos en que así se permite en las presentes Normas Urbanísticas, podrá resolverse total o parcialmente la obligatoriedad de dotación de aparcamientos en parcela distinta a la que alberga la edificación a la que se exige dicha dotación.



2º.- La cuantía de esta obligación viene determinada en las normas de uso contenidas en el Capítulo 7º de las presentes Normas Urbanísticas. Cuando se exprese en unidades de aparcamiento por m<sup>2</sup>, éste se referirá a la superficie útil de los diversos locales que provocan la necesidad de la dotación. Cuando se trate de edificación cerrada la cuantía está limitada a una planta completa sobre la superficie del solar.

3º.- La localización de los aparcamientos necesarios podrá ser en el espacio libre de parcela o en espacio construido de la misma.

Cuando se disponga en el espacio libre de parcela, si es en superficie se respetará en lo posible el arbolado, y si es en construcción subterránea se localizará en conjunción con el resto de instalaciones previstas en el referido espacio libre, procurando disponer sobre la construcción las que no requieran jardinería.

Cuando la provisión de plazas de aparcamiento se realice en espacios edificados o garajes, éstos podrán emplazarse en plantas bajas o inferiores, en edificaciones subterráneas en los espacios libres de parcela, o en edificio exclusivo.

4º.- El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Podrá ser condicionado, modificado o denegado por el Ayuntamiento en base a razones de escasa visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico, o respeto al arbolado existente en las vías públicas. La localización del acceso al aparcamiento se indicará en la correspondiente cédula urbanística.

5º.- El diseño y organización de los aparcamientos y garajes se ajustarán a las condiciones establecidas en el art. 31 del Decreto 85/1989 de 12 de junio (*En la actualidad, Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes - DOGV, nº 1548, de 22/05/1991*).

#### **1.1.1.1.2. Regulación vigente del artículo 111 de las NNUU**

##### ***Artículo 111.- Servicios de alojamiento temporal y uso hotelero.***

*1.- Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados, Hoteles de viajeros y análogos y Residencia-Aptos. y análogos, como en espacios al aire libre, campings y análogos. También se considera uso de alojamiento temporal los apartamentos turísticos definidos en el RD 2877/82 de 15 de octubre. No se considera uso de alojamiento temporal las viviendas turísticas definidas en el capítulo 2º del citado RD.*

*2.- Como usos complementarios del de alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y también residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.*

*3.- Los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:*

*a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenida en la*



*Sección anterior.*

*b) Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en los que bastará con la previsión de 1 plaza de aparcamiento. En las nuevas edificaciones de hoteles de cuatro y cinco estrellas, se dotará de aparcamiento en la proporción de: dos plazas por cada tres habitaciones en hoteles de cuatro estrellas, y una plaza por cada habitación en los hoteles de cinco estrellas (7).*

*(7). Modificación n° 5.*

*c) Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 500 m<sup>2</sup>, dispondrá de acceso directo desde el exterior.*

*d) No se podrán ubicar estos establecimientos en edificio no exclusivo si su acceso esté a más de 8'00 m. sobre la cota de acceso del portal correspondiente, salvo que el elemento de circulación común de la edificación disponga de ascensor.*

*e) La superficie útil mínima de apartamento turístico será de 38 m<sup>2</sup>. La edificabilidad se medirá en estos edificios como si se tratara de viviendas. En aquellos planes parciales que desarrollen el Plan General, y se autorice este uso de apartamentos turísticos, se equipará al uso residencial a los efectos de cuantificación de dotaciones.*

*4.- Los campamentos de turismo o campings, se regirán en cuanto a su estructura interna, ordenación, equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.*

*La forestación de estos campamentos será intensa, con especies autóctonas. El cercado de la parcela correspondientes reunirá las condiciones establecidas para los cerramientos de parcela en medio urbano en el Capítulo 6º de las presentes Normas Urbanísticas, con la salvedad de los retranqueos que deba guardar por su colindancia con carreteras o caminos.*

*El emplazamiento de estos campamentos sólo es admitido en el suelo clasificado por este Plan General como No Urbanizable no protegido y en zonas de vivienda unifamiliar.*

*5.- La localización y condiciones de los campamentos escolares, científicos y análogos se autorizará, en cada caso, en suelos no clasificados como urbanos, en función de las características específicas de la actividad y del lugar elegido para su emplazamiento.*

### **1.1.1.1.3. Regulación vigente del artículo 112 de las NNUU**

#### **Artículo 112.- Comercio.**

*1.- El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación*



*y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.*

*2.- A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:*

- a) Por la naturaleza de la actividad: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.).*
- b) Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios y agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).*
- c) Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 750 m<sup>2</sup> si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1.500 m<sup>2</sup> si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local.*

*3.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.*

*4.- Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento.*

*5.- Estos locales habrán de cumplir la reglamentación sectorial y laboral pertinente y las siguientes:*

- a) Si la edificación no es de uso exclusivo terciario, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.*
- b) Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en esos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.*
- c) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En los grandes*



*establecimientos comerciales deberá instalarse una dársena por cada 1.500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán, en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.*

- d) *Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a 750 m<sup>2</sup> si consiste en productos alimentarios o de 1.500 m<sup>2</sup> si no lo son, la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> en el primero de los casos, y de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> en el segundo de ellos.*

*Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.*

#### **1.1.1.1.4. Regulación vigente del artículo 113 de las NNUU**

*1.- El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas Administraciones, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.*

*2.- Las oficinas podrán emplazarse en las zonas y con las condiciones que admitan dicho uso. El Plan General señala el emplazamiento concreto de ciertas oficinas públicas.*

*3.- Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas.*

*Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8'00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.*



### 1.1.1.1.Regulación de la edificabilidad en las Ordenanzas Municipales

#### 1.1.1.1.1. Regulación vigente del artículo 2 de las OOMM

##### ***Artículo 2.- Ejes Comerciales. Condiciones Particulares de Uso.***

1.- *Las presentes condiciones son de aplicación a las parcelas edificables que den frente a las vías señaladas como Ejes comerciales en el Plano de Calificación del Suelo. Estas vías son las siguientes:*

*SAvda. Europa.*

*SAvda. del Mediterráneo.*

*SPaseo de la Carretera.*

*SCalles Herrerías y Emilio Ortuño, en ambas primer tramo desde su cruce con la C/Ruzafa hasta el Puente.*

*SCalle Ruzafa.*

*SCalle Tomás Ortuño.*

*SAvd. de los Almendros.*

*SC/Venus.*

*SC/Marte.*

*SAvda. Jaime I.*

*SAvda. Alfonso Puchades hasta Avda. Europa.*

*SC/del Puente.*

*SC/Martínez Alejos.*

*SC/Gambo.*

*SC/Dr. Pérez Llorca.*

*SC/Esperanto.*

*SC/Orts Llorca entre C/Esperanto y Avda. Alfonso Puchades.*

2.-*Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona o ámbito en que se enclaven:*

a) *Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo, y los grandes establecimientos comerciales.*

b) *Si no se admitiera el uso terciario en planta baja, se admitirá; si estuviere limitado a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso, así como en primera planta de sótano, excepto que se trate de superficies destinadas a dotación obligatoria de la edificación según la licencia concedida no siendo aplicable esta última restricción a los locales que hubieren estado destinados a dichos usos terciarios con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.*

c) *Podrá situarse el uso de oficina en plantas de piso.*

d) *En las plantas bajas situadas sobre la alineación exterior sólo se admitirán, como usos distintos de los terciarios y dotacionales, el hotelero.*

3.- *Las determinaciones contenidas en este artículo serán de aplicación también a*



*los instrumentos de ordenación que, en desarrollo del Plan General, regulen ámbitos donde se encuentren parcelas recayentes a ejes comerciales.*

#### **1.1.1.1.2. Regulación vigente del artículo 6 de las OOMM**

##### **Artículo 6.- Condiciones estéticas.**

- 1.- *Las cubiertas, excepto las terrazas interiores, situadas al menos a 3 m. de la alineación, tendrán cobertura de teja árabe.*
- 2.- *Los antepechos de elementos salientes y terrazas exteriores serán de cerrajería.*
- 3.- *Los acabados exteriores de las edificaciones serán blancos o de tonalidades pálidas.*
- 4.-
  - a) *En los solares que lindan lateralmente en ambos lados, con edificaciones de mayor altura (expresada en número de plantas no subterráneas y excluidos los áticos y sobreaticos) que las resultantes de la aplicación de las condiciones de volumen anteriores, podrán sobrepasar éstas sin exceder de la altura también en nº de plantas, del más bajo de dichos lindantes.*
  - b) *Si el solar linda lateralmente, por uno sólo de los lados con edificación de mayor altura, análogamente al caso anterior, podrá edificar una planta más que la normal regulada con la condición de que ésta no se sitúe a menos de 3 m. del lindero medianero opuesto al anterior.*
  - c) *Si el solar es testa de manzana, podrá ocurrir que su lindero lateral lo sea con otro solo solar o con más. En el primer caso, si la edificación lateral presenta mayor altura podrá edificar una planta más.  
En el segundo caso se considerará, a estos solos efectos, dividido el solar en dos en congruencia con la división que efectivamente presente el lindero, y en cada parte se aplicarán las reglas anteriores.*
  - d) *En ningún caso la planta suplementaria autorizada por las reglas anteriores ofrecerá paramentos medianeros vistas, por lo que su alzado medianero no podrá ser más extenso ni alto que el de las edificaciones lindantes.*
- 5.- *Elementos salientes permitidos:*
  - a) *Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella. Según las características de los elementos salientes cabe distinguir: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios. Sus condiciones generales se regulan en el art. 93 de las NN.UU. y las particulares de los elementos constructivos propios de la edificación y otros, en el siguiente cuadro:*



BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº25 (3ª actualización de la M.P. nº 01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990

<b>ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS</b>	<b>LONGITUD MAXIMA</b>	<b>VUELO MAXIMO (1)</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<i>Cuerpo Cerrado</i>	<i>No se permiten</i>	<i>No se permiten</i>	
<i>Balcón y balconada</i>	<i>libre</i>	<i>mayor del 10% ancho calle y 0,50 min. (2)</i>	
<i>Terrazas</i>	<i>libre</i>	<i>10% ancho calle y mín. 0,50 m (2)</i>	<i>La profundidad será menor que la altura y la longitud.</i>
<i>Molduras, impostas, etc.</i>	<i>libre</i>	<i>0,10 m.</i>	<i>Se permite el recercado de huecos en planta baja y de pisos.</i>
<i>Rejas</i>	<i>libre</i>	<i>0,10</i>	
<i>Cornisas</i>	<i>libre</i>	<i>10% ancho calle y mín. 0,50 (2)</i>	<i>No se permite el vertido libre</i>

(1) *En ningún caso superará 1 metro.*

(2) *Se autoriza un vuelo de 0,50 m. aunque el que resulte de la aplicación del porcentaje expresado sobre el ancho de la calle sea menor.*

<b>ELEMENTOS SUPERPUESTOS</b>	<b>ALTURA MINIMA SOBRE RASANTE</b>	<b>VUELO MAXIMO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
<i>Marquesina</i>	<i>2,25</i>	<i>Ancho de la menos 0,50 m. Y no más del 10% ancho calle</i>	<i>Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite vertido libre</i>
<i>Escaparates y vitrinas</i>	<i>libre</i>	<i>0,10 m.</i>	
<i>Toldos planta baja</i>	<i>2,25 m.</i>	<i>Ancho de la acera menos 0,50 m. Y no más del 10% ancho calle</i>	<i>Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más 0,10 m.</i>
<i>Toldos planta de pisos</i>		<i>0,90 m.</i>	
<i>Muestras</i>	<i>2,25 m.</i>	<i>0.10 m.</i>	<i>En planta de pisos en antepechos con altura máxima de 0,70 m.</i>



<i>Banderines</i>	<i>2,25 m.</i>	<i>1,30 ó 10% ancho calle.</i>	<i>La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m.</i>
-------------------	----------------	--------------------------------	---

### 1.1.1.1.3. Regulación vigente del artículo 13 de las OOMM

#### **Artículo 13.- Usos de la edificación.**

1.- A los efectos de la regulación de usos, el ámbito total de aplicación de esta normativa se ha dividido en otros más reducidos, a los que corresponde una diferente ordenación de los usos, la cual se aplica en los ámbitos identificados con la letra correspondiente en los planos de calificación del suelo.

Esta regulación es la siguiente:

1º.- Nivel "a": Uso característico: residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar en edificio independiente. Son usos prohibidos los restantes.

2º.- Nivel "b": Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: Terciario en planta baja. Hotelero en edificio exclusivo e independiente.

3º.- Nivel "c": Usos característico: Residencial y Hotelero.

Usos compatibles: Terciario en planta baja y en edificio exclusivo e independiente.

4º.- En todos los niveles se admite el uso dotacional e infraestructural en planta baja y en edificio exclusivo e independiente.

2.- Se dispondrá de la dotación de aparcamientos exigida por las Normas.

3.- Se admite el uso terciario-oficinas en cualquier situación para la reestructuración total de edificios o parte de edificios con uso anterior hotelero, estando obligados a mantener la dotación de aparcamientos si dispusiera de ellos con anterioridad. (5)

(5) Como consecuencia de la Modificación número 13, aparece el apartado número 3.

### 1.1.1.1.4. Regulación vigente del artículo 26 de las OOMM

#### **Artículo 26.- Condiciones de volumen (8).**

1.- Ninguna nueva edificación producirá sombra sobre las playas, durante el



*equinoccio de otoño, desde las 8 horas hasta las 16 horas del horario solar.*

2.- *La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:*

a) *Para las zonas que resultan de las unidades de actuación UA-1, 2, 3, 4 y 5 y los grados 5, 6 y 7, cualquier punto no subterráneo de la edificación distará al menos 7 mts. de cualquier otro sito en el frontal o linderos excepto en grado 7 que será de 6 mts.*

a) *Para los grados 0, 1 y 2 la distancia de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será al menos de 7 mts. En grado 3 dicha distancia será de 8 mts.*

(8) *Modificado a consecuencia de la Modificación número 1.*

*En el nivel "C" la distancia de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será al menos de 5 metros. En estos grados se autorizan vuelos cerrados de 1,00 metro máximo y abiertos de 2 metros máximo.*

*En el nivel "C" no se podrá invadir con ninguno de estos elementos la separación a los límites del solar (9).*

c) *Las edificaciones podrán adosarse a un tramo de linderos cuando otra existente ya lo haga a dicho tramo, cumpliendo la nueva condición de ocupar el mismo alzado medianero.*

d) *Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor que el de la aérea excepto en grados 0, 1 y 2 en que dicha separación podrá reducirse hasta un mínimo de 2 m. (8)*

3.- *La ocupación máxima de la parcela no excederá del 30% de la misma.*

4.- *La altura es libre.*

5.- *Se exceptúa de los requisitos contenidos en los puntos 2, 3 y 4 anteriores, a la edificación en grado 4, que se regula por Volumetría Específica mediante Estudio de Detalle, al objeto de adaptar las nuevas edificaciones a la topografía y preservar el paisaje. En nivel" se admite una altura máxima de tres planteas y una ocupación máxima del 40%. La sección aparente de la edificación respecto al viario quedará dentro del perfil teórico que permite la normativa para las viviendas unifamiliares. (9)*

6.- *La superficie útil de las edificaciones no excederá del resultado del producto de la superficie neta de la parcela neta por los siguientes coeficientes.*

<i>Grado 0.-</i>	<i>1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<i>Grado 1.-</i>	<i>1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<i>Grado 2.-</i>	<i>0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<i>Grado 3.-</i>	<i>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>
<i>Grado 4.-</i>	<i>0,529 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></i>



Grado 5.- _____	1,088 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 6.- _____	0,772 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 7.- _____	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

*Y podrá disponerse libremente excepto en las parcelas que recaigan a ejes comerciales, en las que al menos un 15% se situará en planta no superior a la baja, conformando bandeja de edificación.*

(8) *Modificado a consecuencia de la Modificación número 4.*

(9) *Como consecuencia de la Modificación número 6.*

7.- *A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:*

a) Local: *es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación.*

b) Superficie útil de un local: *la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por el paramento interior de los cerramientos del mismo y la de la galería de servicio o tendedero. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m. También se incluye la parte de terraza de utilización privativa del local cuya superficie exceda del 30% de la útil del local antes definida. En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia. No computan las partes de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda el 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de planta de cubierta (10).*

*Si se trata de **hoteles de tres estrellas** no computan:*

- *Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,5 m<sup>2</sup>/habitación.*

- *Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial.*

- *La parte de terraza, vinculada a una habitación, cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.*

- *Las cocinas, oficios, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.*

*Si se trata de hoteles de cuatro o más estrellas se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40%, debiendo este suplemento destinarse*



*exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna.*

*(10) Como consecuencia de la Interpretación número 4*

*Previa la aprobación de un Plan o planes de Reforma Interior de Mejora (homologados a la L.R.A.U. y, en su caso, Programas) que contemplen nuevas dotaciones públicas necesarias para el cumplimiento de los estándares legales, se permitirá el incremento del tamaño de las habitaciones de los hoteles de las dos categorías superiores, en las siguientes proporciones sobre el mínimo exigido por el Decreto 153/93: (8)*

- a. En hoteles de cuatro estrellas: edificabilidad adicional de diez metros cuadrados útiles más por habitación.*
- b. En hoteles de cinco estrellas: edificabilidad adicional de quince metros cuadrados útiles más por habitación.*

*- En el supuesto de que pretenda hacerse uso de la posibilidad de incremento del tamaño de las habitaciones de hoteles a que se alude en el párrafo anterior, el solicitante de la licencia deberá aportar con su solicitud, acta notarial en el que se asuma el compromiso de no destinar la superficie incrementada en las habitaciones a la instalación de camas adicionales, con respecto a las que, de acuerdo con la normativa sectorial turística, correspondería a cada habitación en función de su superficie computada. El acta notarial recogerá la obligación de hacer constar dicho compromiso en la declaración de obra nueva del hotel, indicando en la misma el número de plazas por habitación, para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Del mismo modo la solicitud de licencia de actividad del hotel, deberá expresar concretamente el número de plazas de cada una de las habitaciones que lo integran, la ampliación posterior de tal número de plazas se entenderá incumplimiento de las condiciones a que la licencia quedó subordinada, y motivará la revocación de la licencia, conforme a lo dispuesto por el Artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (8).*

*(8) Modificado a consecuencia de la Modificación número 1.*

*c) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:*

- 1.- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.*
- 2.- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:*
- 3.- Escaleras y ascensores: no computan.*
- 4.- Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m<sup>2</sup> computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la*



*resultante de aplicar 1 m<sup>2</sup> por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.*

*5.- Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.*

*6.- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.*

*d) La edificabilidad bruta o techo edificable de un sector (EB) comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que pueda materializarse dentro de él. (8)*

*e) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.*

#### **1.1.1.1.5. Regulación vigente del artículo 27 de las OOMM**

##### **Artículo 27.- Condiciones estéticas.**

- 1.- La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación independiente será inferior o igual a 50 m., excepto en planta baja donde no se limita.
- 2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie.
- 3.- Las edificaciones bajas no dispondrán de cobertura reflectante.



### 1.1.2. Memoria justificativa

Ley estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (LRRRU) y el Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana abogan por la incentivación de la renovación urbana mediante los cambios en el planeamiento necesarios para la rehabilitación de las edificaciones obsoletas física o funcionalmente para mantener viva la ciudad.

En un sector estratégico como es el turístico para la economía nacional y muy especialmente para Benidorm es pionero y líder indiscutible es necesaria la intervención de la inversión privada. Y si además vamos hacia una ciudad más sostenible es necesario que ésta sea compacta por lo que es factible las operaciones de incremento de la densidad donde urbanísticamente sea posible.

En Benidorm, la mayoría de los edificios se construyeron entre 1960 a 1975, es decir tienen una vida útil media de 50 años. La norma ECO 805/2003 establece que la vida útil económica media de las explotaciones hoteleras es de 35 años. Un hotel es capaz de producir unos aceptables flujos de caja positivos durante esos 35 años, aunque la realidad es que los hoteles se van renovando parcial o puntualmente entre los 15 a 20 años de su vida útil.

La realidad es que las operaciones de renovación o rehabilitación integrales, como es el aumento de tamaño de las habitaciones o el incremento de categoría de 3\* a 4\*; o bien de 4\* a 5\*, son financieramente hablando no aconsejables debido a las fuertes inversiones que deberán acometerse. Por lo tanto, es necesario aumentar los umbrales de rentabilidad o lo que es lo mismo incrementar la edificabilidad lucrativa de los hoteles regulada en el Plan General.

Si no se acomete esta reforma el mercado hotelero expulsará a estos hoteles viejos por mera obsolescencia física o funcional, hecho éste que es absolutamente indeseable para una ciudad que depende estratégicamente del sector hotelero como es Benidorm.

Se propone la continuación de estas políticas activas de renovación urbana en esta 3ª actualización de la M.P. n°1, actualizaciones 1ª y 2ª y la M.P. n°22, que incluye nuevos incentivos para la renovación de los hoteles de categoría de 3\* y 4\*, pero especialmente para los hoteles de 5\* y 5\*GL. Ya que además de combatir la obsolescencia física, energética y funcional de los actuales hoteles es necesario la renovación del parque hotelero para potenciar un turismo de mejor y mayor calidad, tanto desde el punto de vista cultural, deportivo, asistencial, residencial, terciario, ... como



desde el punto de vista económico potenciando la edificación de nuevos hoteles de 5\* y 5\* GL o bien la transformación de los actuales hoteles de 4\* y 4\*S a hoteles de 5\* y 5\* GL.

Esta 3ª actualización, mantiene el mismo criterio que la 1ª y 2ª actualización, en relación que solo se circunscribe únicamente a las zonas de ordenación en edificación abierta y por volumetría específica (VU-b). Y así mismo, mantiene la misma mecánica operativa que la 2ª actualización en relación a los documentos a redactar, las comprobaciones a efectuar, incluso la prelación de las actuaciones, ya que cada P.R.I. que se apruebe deberá mantener el índice dotacional y por tanto utilizará las magnitudes empleadas en los ámbitos definidos en los planos de la 2ª actualización.

En esta M.P. nº25 existe una novedad respecto de la cesión de suelo dotacional cuando total o parcialmente se sustituya por aportación en metálico destinado al patrimonio municipal de suelo ya que se corrige el “Coeficiente J” en función un nuevo “Coeficiente de Referencia del Mercado Inmobiliario (CRMI)”, que denominamos “Coeficiente J\*” con referencia al mercado inmobiliario (CJ-RMI), como veremos posteriormente y más específicamente en el Anexo de la Memoria de Viabilidad Económica de esta M.P. nº25.

Esta 3ª Actualización mantiene los criterios en definir y alcanzar los objetivos que contenía la 2ª actualización, como son:

- A. Definir los incrementos de aprovechamiento Terciario-Hotelero, concretando a que elementos puede ir destinado este techo y su concreción según la categoría del establecimiento.
- B. Definir las zonas de ordenación donde se podrán aplicar, así como los ámbitos virtuales para el cálculo del índice dotacional existente y el propuesto en el P.R.I. correspondiente
- C. Definir la documentación técnica a redactar, las comprobaciones por la administración a efectuar, tanto si se trata de nuevos establecimientos como si se refieren a hoteles existentes a reformar.
- D. Definir el mecanismo de cálculo del equilibrio dotacional.
- E. Identificar de los ámbitos dotacionales donde hacer efectivas las cesiones obligatorias.
- F. Cesión de la franja de retranqueo. Ponderación de la segregación vertical.
- G. Definir el mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión.
- H. Adquisición del suelo dotacional y cesiones anticipadas al patrimonio municipal de suelo

El Decreto 75/2015 del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana, en su actualización de fecha 30/03/2015, plantea unas dimensiones de las habitaciones



más pequeñas, como ejemplo que en cuatro estrellas se consideraba que el mínimo debía de ser 20 m<sup>2</sup> (16+4), pasando en la nueva norma a 16 m<sup>2</sup> (12+4) es decir una reducción de tamaño del 20%.

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

Estos efectos a priori beneficiosos para el sector, y por ende para las ciudades como Benidorm, cuando se concatenan con la normativa urbanística propia tiene unos efectos colaterales no deseados, ya que aplicado el Decreto 75/2015 con la M.P. n°1 lo que produce es un teórico incremento del número de habitaciones para el mismo aprovechamiento nominal del solar, (+20%) para ulteriormente incrementarlo mediante un P.R.I., y alcanzando de esta forma el tamaño deseado de las habitaciones, que por ejemplo en cuatro estrellas se disminuye en la misma proporción 26 m<sup>2</sup> (16+10) en lugar de poder llegar a los 30 m<sup>2</sup> (20+10) con el anterior decreto hotelero.

En resumen, se desvirtuaba el objetivo principal de la M.P.n1, incremento de calidad dimensional, en lugar de incremento de la capacidad hotelera por mayor número de habitaciones.

La 2ª actualización de la M.P. n°1 y esta 3ª actualización mantiene los siguientes objetivos:

- ↳ Independizar los estándares dimensionales de la Normativa Sectorial Hotelera.
- ↳ Diferenciar las actuaciones sobre hoteles existentes y las de ampliación o nueva planta.
- ↳ Modular los incrementos de tamaño de las habitaciones con las nuevas categorías intermedias del Decreto D75/2015
- ↳ Clarificar la aplicación según el número de ocupantes por habitación.
- ↳ Reajustes de los factores y coeficientes incentivadores de la aplicación de la M.P. n°1.

#### **1.1.2.1. Incrementos de aprovechamiento en uso terciario hotelero**

La regulación de los aprovechamientos urbanísticos del uso terciario-hotelero se encuentra contenida en el art.90 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Benidorm. En un esquema de cómputo de las superficies destinadas a habitaciones, oficinas y comedores y del resto de espacios de circulación y técnicos que deben dar soporte y servicio a los espacios destinados a los huéspedes.



Se mantiene el criterio de la 2º actualización que considera que el clima de Benidorm y situación, frente al mar, son muy importantes las terrazas para el disfrute de los huéspedes de los hoteles, por lo que estas no computan con un límite del 30 % de la habitación.

Se mantiene el criterio de la 2º actualización de incentivar a los hoteles cuatro estrellas (4\*) y superiores con un “bonus” en el que se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40% debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, congresos, reuniones, juegos, salas polivalentes), comedores, piscina cubierta, squash, sauna, instalaciones deportivas interiores o cualquiera que sea asimilables a las anteriores con algunos condicionantes.

En esta 3º actualización se incentiva la reforma y ampliación de hoteles existentes para su elevación a categoría de cinco estrellas (5\*) y cinco estrellas gran lujo (5\*GL) en la que se podrá aplicar el incremento de edificabilidad anterior (40%), bien a las habitaciones alterando el tamaño de las mismas (máximo del 50% s/ 40%) o bien a los otros usos antes indicados.

La M.P. n°1 impulso el incremento del tamaño de las habitaciones hasta 10 y 15 m<sup>2</sup> en los hoteles de 4\* y 5\* mediante la tramitación de un P.R.I. para reequilibrar las dotaciones públicas. En los hoteles de 4\* la M.P. n°1 y sus dos actualizaciones ha sido un éxito rotundo, pero en los hoteles de 5\* no ha pasado tanto así. Es por ello que esta 3ª actualización (M.P. n°25) se propone potenciar mucho más la transformación de los hoteles de 4\* a 5\*; o bien la construcción de nuevos hoteles de esta categoría de 5\* y 5\*GL.

Se mantiene el criterio de potenciar la rehabilitación de la planta existente, diferenciar las habitaciones existentes, de las ampliaciones, a las que se aplicará el mismo criterio que a los hoteles de nueva planta con mayor exigencia dimensional. En resumen, hay una apuesta decidida por primar la calidad frente a la cantidad.

Se mantiene el criterio de la 2ª actualización que regula que el incremento del tamaño de las habitaciones no puede destinarse a incrementar las camas a instalar en la habitación (debiendo presentar acta notarial y recogerlo en la declaración de obra nueva) por lo que la posibilidad de ofertar habitaciones cuádruples en el nuevo Decreto D75/2.015 cuando aumenta un 25% el tamaño de la habitación, debe serlo mediante camas de mayor tamaño y no mediante camas supletorias. Es decir, calidad de los turistas frente a cantidad de turistas.



En esta 3ª actualización se regula nuevos incrementos del índice de edificabilidad terciario hotelero modulado por usos específicos y distinguiendo para las habitaciones los establecimientos existentes (o con licencia de obra) de las ampliaciones o nueva planta y creando categorías intermedias:

## ESPACIOS COMUNES Y HABITACIONES DE HOTELES

➤ Incremento del coeficiente para espacios de acogida en m<sup>2</sup> por habitación (Vestíbulo /Recepción/ Conserjería/...) según la categoría del hotel:

- Hotel de 3\*\*\* : 1,50 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 3S\*\*\* : 1,50 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 4\*\*\*\* : 1,75 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 4S\*\*\*\* : 1,75 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 5\*\*\*\*\* : 2,00 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 5 GL\*\*\*\*\* : 2,25 m<sup>2</sup> por habitación

➤ Incremento del coeficiente de la edificabilidad sobre el correspondiente al Grado destinado al resto de servicios comunes en los establecimientos hoteleros según la categoría del hotel:

- Hotel de 3\*\*\* : 15,00% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 3S\*\*\* : 15,00% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 4\*\*\*\* : 17,50% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 4S\*\*\*\*+ : 17,50% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 5\*\*\*\*\* : 20,00% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 5 GL\*\*\*\*\* : 25,00% de incremento de edificabilidad

➤ Incremento del tamaño de las habitaciones sobre el mínimo exigido por la normativa sectorial de hotelera según la categoría del hotel hasta:

- 5,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 3\*.
- 7,50 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 3\* Superior.
- 10,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 4\*.
- 12,50 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 4\* Superior. .
- 15,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 5\*.
- 20,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 5\* Gran Lujo.

Los anteriores conceptos que incrementan la superficie construible del solar y deberán ser objeto del reequilibrio dotacional mediante un P.R.I.



BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº25 (3ª actualización de la M.P. nº 01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990

La aplicación del porcentaje de terrazas y las ratios por habitación se producirá sobre las habitaciones reales “ampliadas” sobre los mínimos de la normativa de turismo, no así el incremento del 40% que deberá seguir aplicándose sobre el techo útil de la parcela existente antes del P.R.I.

Se adjunta un cuadro resumen de aplicación del Art.90 “Edificabilidad” propuesto:

BONIFICACIONES EDIFICABILIDAD PLAN GENERAL - NO COMPUTA EN USO HOTELERO						
Categoría Hotelera	3*	3* SUP	4*	4* SUP	5*	5* GL
Vestibulos incluidas zonas de recepcion, consigna, ...	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,75 m2u/hab	2 m2u/hab
Terraza vinculada a la habitacion habitacion hasta una sup	30%	30%	30%	30%	35%	40%
Aumento de edificabilidad destinada a salones, comedores, piscina cubierta,sauna-spa			40%	40%	40%	40%
Tamaño minimo habitacion	20 m2u	20 m2u	20 m2u	20 m2u	20 m2u	20 m2u

BONIFICACIONES EDIFICABILIDAD A ADQUIRIR MEDIANTE PRI EN USO HOTELERO						
Categoría Hotelera	3*	3* SUP	4*	4* SUP	5*	5* GL
Vestibulos incluidas zonas de recepcion, consigna.	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,75 m2u/hab	1,75 m2u/hab	2,00 m2u/hab	2,25 m2u/hab
Aumento del indice de edificabilidad destinada a zonas comunes	15%	15%	17,5%	17,5%	20%	25%
Incremento tamaño habitacion	5 m2u	7,5 m2u	10 m2u	12,5 m2u	15 m2u	20 m2u
Edificabilidad destinable a aumento nº habitaciones					50 % del 20%	50% del 25%
Sala espectaculos y edif complementarias. SE + EC Minimo 1500 butacas					1,75 m2/butaca SE 1,80 m2/butaca EC	1,75 m2/butaca SE 1,80 m2/butaca EC
					Restaurante: 500 m2u comedor 500 m2u z servicios	Restaurante: 500 m2u comedor 500 m2u z servicios
Computo edificabilidad habitaciones (PRI) hoteles existentes	15	15	16	16	17	17

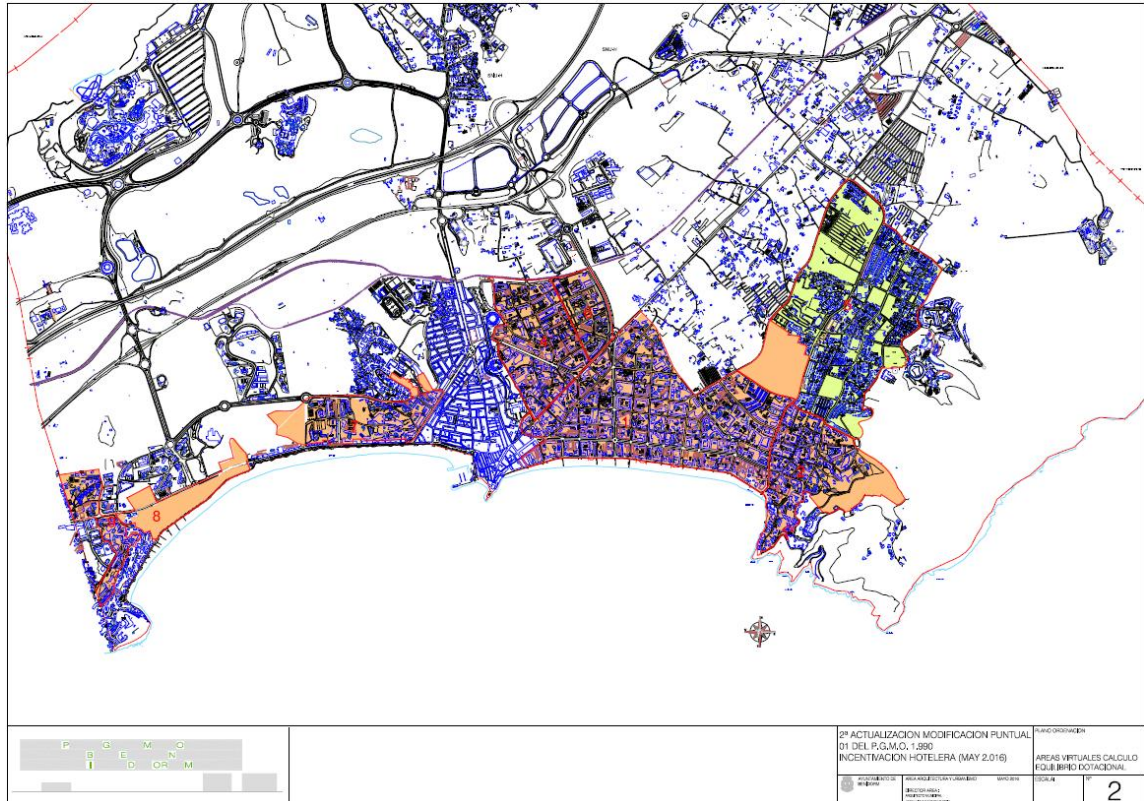
Se mantiene la regulación en la zona de ordenación VU-2b, donde se admite el uso hotelero, establecer, debido a la mayor edificabilidad, la posibilidad de incrementar la altura en una planta más (PB+3).



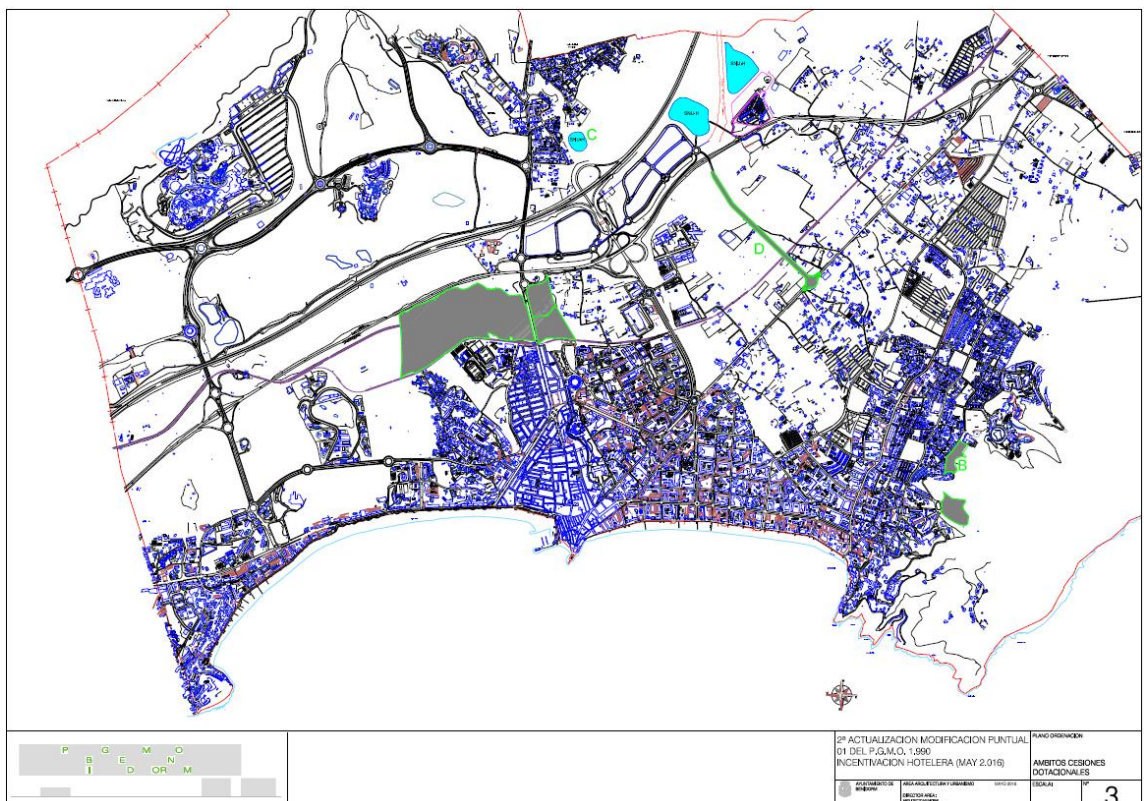


BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°25 (3ª actualización de la M.P. n°01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990

## 2ª Actualización - Plano n° 2 – Áreas Virtuales Calculo Equilibrio Dotacional



## 2ª Actualización - Plano n° 2 – Ámbitos Cesiones dotacionales





Es evidente que en cada uno de los 9 ámbitos existe un diferente estándar dotacional pues la morfología de los viarios, su anchura, la topografía y el resto de dotaciones (públicas y privadas) son distintas.

Los P.R.I.s deben mantener, o incrementar una vez sean aprobados, la superficie dotacional propia de cada ámbito virtual con la superficie de cesión dotacional que lleven aparejado cada uno de ellos, independientemente que haya sustitución total o parcial en metálico.

En el caso, que en un ámbito se calcule su estándar dotacional por primera vez y se obtenga un alto índice dotacional que este desproporcionado con el resto de los índices dotacionales de los otros ámbitos; y, por lo tanto, haya un desequilibrio manifiesto entre ellos. El ayuntamiento podrá agrupar dos o más ámbitos para que en el nuevo cálculo del índice dotacional este resulte más lógico y acorde con el resto de los índices dotacionales.

En los 9 ámbitos se dará cumplimiento a lo regulado en los art 36, 40, 67 y anexo IV del Decreto Legislativo 1/2021 del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje TRLOTUP, para el cálculo del índice dotacional previo y el futuro de acuerdo con la ecuación:

$$ISD (n) / IEB (n) > ISD (a) / IEB (a)$$

Siendo:

(a) = Ordenación antigua, incluidos P.R.I.s vigentes

(n) = Ordenación nueva, que incluye el P.R.I. en tramitación

Por lo que se deberá mantener o incrementar sucesivamente el equilibrio del índice dotacional ISD / IEB

### **1.1.2.3.Documentación técnica necesaria**

#### **1.1.2.3.1. Plan de Reforma Interior (P.R.I.)**

Se mantiene la misma metodología de trabajo que en la 2ª actualización, por lo tanto, el Plan de Reforma Interior se redactará en el ámbito de la parcela de la instalación hotelera, debiendo incorporar la información topográfica precisa identificando en el caso de un hotel existente, la situación de la franja de retranqueos, identificando la altimetría y ocupación del subsuelo y del vuelo, aportando reportaje fotográfico complementario.



El P.R.I deberá tener el anteproyecto del nuevo hotel, con el cálculo de volumetría actual y la propuesta por el P.R.I., aportando soporte informático editable, que en el caso de hoteles existentes se comprobará por los servicios técnicos municipales con la correspondiente inspección.

Si es el primer P.R.I. tramitado de un ámbito virtual para la comprobación del índice dotacional, detallará la medición de cada manzana (en soporte DWG) y sus aprovechamientos. Y si es un P.R.I. posterior a una ya tramitado y aprobado utilizará el cálculo del P.R.I. anterior incrementado con las cesiones y techo ya aprobados.

En el caso de tramitación simultánea de varios P.R.I.s prevalecerá el orden de presentación en el registro, utilizándose para la fase de exposición pública solamente aquellos que hayan entrado en vigor.

El P.R.I. contendrá una ficha urbanística resumen de las magnitudes del mismo y se propondrá las cesiones para el mantenimiento del índice dotacional y en su caso el cálculo para la sustitución en metálico total o parcial.

#### **1.1.2.3.2. Estudio de Integración Paisajística**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 48.4.a) Decreto 120/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana se redactará el Estudio de Integración Paisajística, con el pertinente Plan de Participación Pública, siendo el ámbito de análisis la manzana donde está ubicado la parcela objeto del P.R.I.

#### **1.1.2.3.3. Convenio Urbanístico (C.U.)**

En aplicación de los art. 104, 105 y 106 del TRLOTUP, que regulan los Patrimonios Públicos de Suelo, se redactará el pertinente Convenio Urbanístico entre el promotor del P.R.I. y el Ayuntamiento de Benidorm para regular el procedimiento del deber de cesión dotacional y/o la sustitución en metálico, su vinculación al otorgamiento de las Licencias de obra y ambientales, sus plazos y su vinculación con la Licencia de Ocupación del edificio una vez materializado el aprovechamiento otorgado por el P.R.I., y en su caso el afianzamiento de las cantidades pendientes.

Se incorporará en las cláusulas del C.U. el compromiso de asumir en acta notarial no destinar la superficie incrementada en las habitaciones a la instalación de camas adicionales, con respecto a



las que, de acuerdo con la normativa sectorial turística, correspondería a cada habitación en función de su superficie computada.

El acta notarial recogerá la obligación de hacer constar dicho compromiso en la declaración de obra nueva del hotel, indicando en la misma el número de plazas por habitación, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Del mismo modo la solicitud de licencia ambiental del hotel, deberá expresar concretamente el número de plazas de cada una de las habitaciones que lo integran.

Se tramitará en paralelo al Plan de Reforma Interior de acuerdo con el art.182 del TRLOTUP.

En aplicación del art.82 de la TRLOTUP se cederá el 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo asignado por el P.R.I.

*Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.*

*3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente*

La metodología del cálculo de la compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente, se regula y detalla en el anexo de la Memoria de Viabilidad Económica de esta M.P. n°25.

#### **1.1.2.3.4. Acta de Cesión**

En este documento independiente, con el soporte gráfico, catastral y registral necesario se procederá al otorgamiento de las cesiones de suelo dimanantes del P.R.I. y Convenio en Acta Administrativa, para su posterior elevación a Escritura Pública por el Promotor del Plan de Reforma Interior y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### **1.1.2.4.Mecanismo de cálculo del equilibrio dotacional**



El cálculo del equilibrio dotacional debe efectuarse mediante dos comprobaciones:

Primera comprobación: En aplicación del Anexo IV de la TRLOTUP (apartado 4.5.a), establece que, en actuaciones de uso dominante residencial, como son las áreas virtuales propuestas, la edificabilidad terciaria computará sólo a los efectos de zonas verdes, debiendo preverse 4 m<sup>2</sup>s de zona verde cada 100 m<sup>2</sup> construidos terciarios.

Como el techo en el P.G.M.O 1.990 se mide en superficie útil tenemos que establecer un coeficiente o ratio de conversión entre la superficie útil y la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes. Veamos como lo establecemos de una forma objetiva.

El art. 4. Superficie Útil del Real Decreto 3148/1978 por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 3148/1978 sobre Política de Vivienda regulaba que la ratio conversión de m<sup>2</sup> útil / m<sup>2</sup> construidos sería como máximo 0,80 m<sup>2</sup>util/m<sup>2</sup>construido ppzzcc.

IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial											
Testigo	Nº Expediente	Emplazamiento	Tipología Edificatoria	Nº Plantas s/r	Nº de Viviendas	Superficie Construida de Vivienda	Superficie Util de Vivienda	Relacion M2 construido / m2 Usi	Superficie Construida Unitaria de Vivienda	Superficie Util de Vivienda	
1	RE-12/90	Santa Pola C/ Trasmallo	Bloque exento	3	122	11.801,94	10.065,92	1,17247	96,74	82,51	
2	RE-18/90	Alcolí Barrio de La Sang.	Manzana Cerrada	4	143	11.709,44	8.839,12	1,32473	81,88	61,81	
3	RE-12/90	Alicante Sanjo Domingo	Bloque exento	8	49	4.322,72	3.493,74	1,23728	88,22	71,30	
4	RE-23/93	Pza Dramaturo Fauso Hernandez Valencia	Manzana Cerrada	4	3	550,00	412,50	1,33333	183,33	137,50	
5	UA2103/95	Valencia. of Moret 5-7	Manzana Cerrada	4	9	774,91	679,67	1,14013	86,10	76,52	
6	UA0536/95	Valencia. Plaza de Arbol	Manzana Cerrada	4	21	1.837,12	1.342,22	1,36872	87,48	63,92	
7	RE-01/96	Sect. nort Granja Rocamora	Bloque exento-ados adas	2	44	4.950,00	3.960,00	1,25000	112,50	90,00	
8	RE01/99	Parcela R-4 PP s ector R-5. Castellón	Bloque exento	9	40	4.715,75	3.046,40	1,54797	117,89	76,16	
9	RE 02/99	Parcela F-6 - UA - 2 San Vicente del Ras peig	Manzana Cerrada	5	52	6.014,31	4.354,85	1,38106	115,66	83,75	
10	RE 03/99	Par.D s ecAPD/4 Rabas a Alicante	Bloque exento	3	36	2.450,82	1.859,09	1,31829	68,08	51,64	
11	RE-04/99	Auda. Cons titución. Guadas equies	Bloque exento- ados adas	2	30	3.722,40	2.700,00	1,37867	124,08	90,00	
12	RE 04/01	Manzana B-O Mas del Ros ari Paterna	Bloque exento	5	56	5.876,64	4.329,52	1,35734	104,94	77,31	
13	RE 05/01	C/ Montiel C/ Benis ano. Liria	Manzana Cerrada	5	27	2.803,58	2.095,94	1,33762	103,84	77,63	
14	AL-01/00	C/Rio Vinalopo, Turis y Jucar Castalla	Bloque exento	3	48	2.245,92	1.920,00	1,16975	46,79	40,00	
15	AT-02/00	C/Collado Part Calverio La Nucia	Bloque exento	3	36	1.647,69	1.426,32	1,15520	45,77	39,62	
16	AT 03/00	Sec 5 Plan Parcial "Las Plamas". Picanys	Bloque exento	1	31	1.475,91	1.239,07	1,19114	47,61	39,97	
17	RE- 03/00	Parcela 1A y 1 B - Plan Parcial PAU-2 Alicante	Bloque exento	10	172	17.953,88	12.747,24	1,40846	104,38	74,11	
18	RE-04/00	Parcela 9A - Plan Parcial PAU-2 Alicante	Bloque exento	8	75	9.182,16	6.460,31	1,42132	122,43	86,14	
19	RE- 05/00	Parcela R-20 del PP s ector R-5 Cas tellón	Bloque exento	7	70	7.420,70	4.991,20	1,48676	106,01	71,30	
20	UA0-01/00	C/Carras quer nº 2-14. Valencia	Manzana Cerrada	4	34	3.031,05	2.143,26	1,41422	89,15	63,04	
21	UA2RD-01/00	C/ Arolas nº 2 -4 Valencia	Manzana Cerrada	5	44	5.233,83	3.663,88	1,42857	118,95	83,27	
22	UA2RB 01/00	Pza Viriato Barrio de Velluters. Valencia	Manzana Cerrada	5	8	655,90	490,25	1,33789	81,99	61,28	
23	AT 01/01	PERI nº 21 Grao. Castellon de la Plana	Bloque exento	5	64	2.993,92	2.560,00	1,16950	46,78	40,00	
24	RE 01/01 A-B-C	Sector res iden c. Ciudad de la Luz Alicante	Bloque exento	4	70	8.294,96	6.520,80	1,27212	118,50	93,15	
25	RE- 02/01	Parcela R-2. Garbinet norte Alicante	Manzana Cerrada	6	105	13.066,99	9.477,60	1,37872	124,45	90,26	
26	RE-03/01	Parcela R-34 del PP s ector R-5 Cas tellón	Bloque exento	16	37	4.631,88	2.977,09	1,55584	125,19	80,46	
27	RE 09/01	Pedania Coquillada Carcaixent	Bloque exento- ados adas	2	22	2.386,66	1.974,21	1,20902	108,49	89,74	
28	AT 01/02	Plan especial L'Horta Major Vilamarxant	Bloque exento	2	45	2.190,51	1.777,68	1,23223	48,68	39,50	
29	AT 02/02	C/Petrel C11 ua 2 SAN Vicente del Ras peig	Bloque exento	2	39	1.811,55	1.577,45	1,14840	46,45	40,45	
30	RE 02/02	Auda. País Valenciano. San Vicente del Ras peig	Manzana Cerrada	5	8	863,17	616,00	1,40125	107,80	77,00	
31	RE- 03/03	Parcela R-27 del PP s ector R-5 Cas tellón	Bloque exento	6	70	8.144,09	4.418,98	1,39039	87,77	63,13	
32	RE-04/03	Parcela R-37 del PP s ector R-5 Cas tellón	Bloque exento	6	74	9.200,80	6.683,73	1,37660	124,34	90,32	
33	AT 02/01	C/ País valencia Lálcora	Bloque exento	6	40	1.907,07	1.554,40	1,22688	47,68	38,88	
34	AT-02/04	Parcela Dotacional. Sector La Cala. Benidorm	Bloque exento	11	40	2.395,11	1.520,80	1,51572	57,63	38,02	
35	RE 01/04	Sector Los Hoyos Torreveja	Bloque exento- ados adas	2	40	3.022,80	2.472,44	1,22525	75,57	61,81	
36	RE 10/05	Parcela 21 del PP Beniopa pss eieg Gandia	Bloque exento	5	62	4.881,11	3.857,74	1,26528	78,73	62,22	
TOTAL						1.866	174.077	130.249	1,33650	93,29	69,80

La publicación del Instituto Valenciano de la Vivienda denominada "IVVSA 20 años de arquitectura residencial", con ISBN: 978-84-482-5234-2, analiza 36 promociones inmobiliarias realizadas por el IVVSA en diferentes emplazamientos dentro de la Comunidad Valenciana, en relación al nº de viviendas (1.866 viviendas), su superficie total construida (174.077 m<sup>2</sup> construido) y su superficie total útil (130.249 m<sup>2</sup> útiles). Los anteriores datos son ciertos, seguros



BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°25 (3ª actualización de la M.P. n° 01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990

y públicos; obteniéndose de dicho análisis la relación  $m^2$  construido /  $m^2$  útil de cada una de ellas, la superficie media construida y útil de cada una de las promociones, así como, del conjunto total de las 36 promociones, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Del análisis de los anteriores datos obtenemos la promoción residencial estándar que ha realizado el Instituto Valenciano de la Vivienda “IVVSA” en los últimos 20 años. Siendo la reflejada en el cuadro siguiente:

Numero de viviendas de la promocion estandar del IVVSA	<b>52</b>	Viviendas
Superficie Construida de Vivienda de la promocion estandar del IVVSA	<b>4.835</b>	M2 construidos con ppzzcc
Superficie Útil de Vivienda de la promocion estandar del IVVSA	<b>3.618</b>	M2 util
Superficie Construida Unitaria de Vivienda	<b>93,29</b>	M2 construidos con ppzzcc
Superficie Útil de Vivienda	<b>69,80</b>	M2 util

Y adoptando la superficie media construida con ppzzcc y útil del estudio de las 36 promociones del IVVSA, obtenemos la relación que existe entre cada  $m^2$  que se construye por cada  $m^2$  útil que se construye y se vende; y en consecuencia podemos correlacionar uno con otro y viceversa, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Superficie Útil modal de una Vivienda plurifamiliar en edificación colectiva s/ IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial (1)	<b>69,80</b>	m2 útiles
Superficie Construida modal de una Vivienda plurifamiliar en edificación colectiva s/ IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial (2)	<b>93,29</b>	m2 construidos ppzzcc
Relación M2 construido / M2 Útil (3)=(2) / (1)	<b>1,3365</b>	
Relación M2 Útil / M2 construido (3)=(1) / (2)	<b>0,74823</b>	

De donde entendemos que se ha motivado y justificado de una forma objetiva que la relación en una edificación colectiva de vivienda plurifamiliar de  $1,3365 m^2$ cppzzc/ $m^2$  útil o lo que es lo mismo  $0,74823$  es una ratio segura con la que podemos transformar las superficie útiles que regula el PGOU Benidorm 1990 con superficies construidas con parte proporcional de zonas comunes; así mismo, entendemos que podemos asimilar una edificación colectiva de vivienda plurifamiliar a un hotel para determinar el mantenimiento del índice dotacional.

En conclusión, multiplicaremos la superficie de la parcela ( $m^2$  suelo neto) y por el coeficiente de edificabilidad de cada zona de ordenación en  $m^2$  útiles /  $m^2$  suelo neto por la ratio  $1,3365 m^2$ cppzzc/ $m^2$  útil. Dando como resultado  $m^2$  construidos con parte proporcional de zonas comunes



Segunda comprobación: Es de aplicación lo exigido por los art. 36, 40, 67 y anexo IV del TRLOTUP; es decir el mantenimiento del índice dotacional en el ámbito (de los 9 definidos) donde se ubique la parcela de uso hotelero, debiendo tener en cuenta los P.R.I.s aprobados con anterioridad, siendo el primero que se tramite en cada uno, el que calculará la superficie de cada manzana, el techo útil y los totales del ámbito. A la fecha de esta 3ª actualización ya se han tramitado y aprobados numerosos P.R.I.s porque se deberá tenerlos en cuenta para determinar el mantenimiento del índice dotacional.

El suelo dotacional se establecerá restando del área contenida en el perímetro total, las manzanas lucrativas a las que se sustraerá también los suelos dotacionales no viarios existentes, tanto públicos como privados. Normalmente la segunda comprobación es la más exigente debida a la baja densidad de la edificación abierta.

#### **1.1.2.5. Identificación de los ámbitos dotacionales donde hacer efectivas las cesiones obligatorias**

La 2ª actualización de la M.P. nº1, establece un criterio amplio para la materialización de la compensación regulando que será lo más cercana posible a la ubicación de la parcela hotelera. La actualización 2ª dispone que se procurará su proximidad al ámbito, lo cual deja abierta su concreción, teniendo en cuenta que el grado de consolidación y la colmatación del suelo urbano del casco de Benidorm hace casi imposible la colindancia o la creación de espacios públicos en el mismo, salvo la recuperación de la franja de 2m del retranqueo. La realidad física del grado de colmatación de los ámbitos completamente consolidados en todos los casos puede significar que la dotación no se encuentre en el ámbito de la manzana de la parcela hotelera, ni en el ámbito de la propia área virtual de cálculo del estándar dotacional que debe cumplirse o en el área virtual de verificación del estándar dotacional legalmente exigible.

Se mantiene la propuesta de la 2ª actualización de los suelos calificados como dotacionales públicos, no imputados a ningún aprovechamiento, ni como estándar ni a efectos de su obtención, como son:

- A. Franja de 2 metros de retranqueo, de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible, para nuevos hoteles, y gráfica individualizada para los 71 establecimientos existentes.
- B. Dos pequeños ámbitos de Suelo No Urbanizable Común residuales entre el Parque Natural de Sierra Helada y el suelo urbano, que pasarían a ser Parques Urbanos (L/P)



- C. Nuevos suelos dotacionales en Suelo No Urbanizable Común, destinados según los nuevos estudios para la prevención de riadas, a inundarse controladamente (balsas de laminación) situados al norte y sur de la AP-7, y que pasarían a tener la condición de protección hidráulica (SNU-H) de forma indicativa e informativa, y que se calificarían mediante Plan Especial sometándose además a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).
- D. El resto de suelos dotacionales existentes y no gestionados a obtener por expropiación mediante sustitución económica equivalente en convenio expropiatorio voluntario:
- ❖ 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.

Viendo necesidad de la creación de nuevas bolsas de suelo, se regula un nuevo apartado "E" en esta 3ª actualización, con la siguiente regulación:

E.- Cualquier otro suelo dotacional público ya planificado o de nueva planificación y/o gestión a obtener por expropiación, por tener el instrumento de planificación o sentencia judicial, que legitime su expropiación, mediante sustitución económica equivalente en convenio, no mencionado en los anteriores apartados.

Estos suelos se destinarán al Patrimonio Público de Suelo con las finalidades previstas en los art. 104, 105 y 106 del TRLOTUP comportando la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios.

Los ingresos obtenidos en la gestión de los P.R.I.s y/o reservas de aprovechamiento anticipadas, se destinarán en el marco de los Convenios o Actas administrativas de cesión a los fines previstos en el Art 105 del TRLOTUP:

***Artículo 105. Técnicas para la dotación del patrimonio público de suelo. Gestión del patrimonio público de suelo.***

*1. Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, así como los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta, arrendamiento o cesión de terrenos, la gestión de este patrimonio y la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente económico, se destinarán a su conservación, administración y ampliación. De acuerdo con la legislación estatal de suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social. Las actuaciones de interés social deberán tener algunos de los siguientes fines:*



- a) *Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red P.R.I.maría de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.*
- b) *Ejecución de obras de urbanización no incluidas en unidades de ejecución.*
- c) *Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de las y los propietarios del suelo.*
- d) *Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la regeneración urbana, la revitalización de los espacios públicos y la mejora de la ciudad.*
- e) *Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.*
- f) *Gestión y promoción de suelo en actuaciones de iniciativa pública.*
- g) *Los previstos en el artículo 76.8.*
- h) *Los previstos en la legislación valenciana de costas y del litoral relativos a aprovechamientos obtenidos por gestión de suelo en la franja litoral.*

Se priorizarán las actuaciones tendentes a minorar los riesgos de la ordenación territorial, como ejemplo el de inundación, destinándose a las actuaciones previstas en el PATRICOVA, Plan contra las Riadas de ámbito Comarcal, los estudios y proyectos a ellos aparejados, o cualquiera que se determine en un futuro.

#### **1.1.2.6. Cesión de la franja de retranqueo. Ponderación de la segregación vertical**

Mantenemos el criterio de la 2ª actualización de la cesión de la franja de 2 metros de retranqueo (Vuelo obligatorio, suelo y Subsuelo opcional) de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible para nuevos hoteles o sus ampliaciones o rehabilitaciones. Esta franja de 2 metros esta grafiada en los planos de la 2ª Actualización de la M.P. nº1 y que se incorporan como parte integrante de esta actualización 3º de la M.P. nº1.

La incorporación al suelo dotacional de la franja de 2,00 m, tiene diversos objetivos, como son: a) el medioambiental, al incrementar la plantación de arbolado, mejorando la movilidad urbana, especialmente la peatonal, ya que este aumento del viario no irá destinado al tráfico rodado; como: al urbanístico, ya que al aumentar el índice dotacional, se reequilibran los incrementos de aprovechamiento que requieren las operaciones de renovación urbana que se plantean en documentos como el presente.

La redacción del Art 26.2.d de las Ordenanzas Municipales es la siguiente



#### ***Art. 26.2.d- Condiciones de volumen***

*d) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor que el de la aérea excepto en grados 0, 1 y 2 en que dicha separación podrá reducirse hasta un mínimo de 2 m.*

Hay casuística muy diferente para hoteles de nueva planta o sustitución de hoteles construidos, de las rehabilitaciones y/o ampliaciones de hoteles existentes, en los que podrá estar ocupada esta franja de terreno de 2,00 m. por sótano/s y estos emerger o no emerger respecto a la cota de nivel del viario o funcionalmente necesarias para los accesos comunes de aparcamientos, vestíbulos etc. Toda esta información se incorporará en los planos del anteproyecto incluido en el P.R.I.

En aplicación del art.107 del TRLOTUP la calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial.

En nuestro caso, si el subsuelo está materialmente ocupado, se producirá mediante el P.R.I., la calificación del suelo y vuelo como dotacional viario, dejando como finca privativa (bien patrimonial) el subsuelo, que deberá ser cedido de manera obligatoria en el caso de ser técnicamente posible, y no se haga inviable económica y/o funcionalmente. En cualquier caso, las obras necesarias para la incorporación del suelo y subsuelo al viario público serán definidas de común acuerdo con los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento, y asumidas por el promotor del P.R.I. y/o petitionerio de la licencia de obras del hotel.

Finalmente se hace preciso ponderar, mediante el establecimiento de coeficientes, que parte de la cesión de suelo dotacional (completa) se produce cuando no se cede el subsuelo, es decir la cesión diferida de los 2,00m bajo rasante implicará asignar en la segregación vertical un porcentaje al suelo y vuelo, y otro al subsuelo (que se monitorizará), no siendo de aplicación este supuesto en actuaciones de sustitución total o parcial de la edificación afectada por la franja de retranqueo.

Se mantiene la regulación de la 2ª actualización de los siguientes coeficientes:

- Cesión completa franja de retranqueos = coeficiente 1
- Cesión suelo y vuelo franja de retranqueos = coeficiente 0.5
- Cesión subsuelo franja de retranqueos = coeficiente 0.5



### **1.1.2.7. Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión**

Una vez cuantificado el estándar e identificados los ámbitos de cumplimiento próximos al ámbito del P.R.I., la forma de hacer efectivas las cesiones dotacionales tiene un contenido de gestión y caben diversas formas de cumplimiento que deben cuantificarse en el propio P.R.I. pero que pueden materializarse en la fase de gestión.

La M.P. nº1 y sus actualizaciones permiten que en cada P.R.I. que se redacte para su aplicación, con el objeto de incrementar el tamaño de las habitaciones, deberá calcularse la superficie dotacional requerida, que podrá hacerse efectiva de varias formas, como las siguientes:

- a) Mediante la calificación y cesión al Ayuntamiento de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel.
- b) Mediante la cesión de la superficie dotacional en una parcela dotacional exterior a la del hotel, que podrá ser calificada por el P.R.I., siempre que se cumpla el requisito de proximidad establecido en la Modificación.
- c) Mediante la calificación y cesión de una parte de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel y el resto en una parcela dotacional exterior, calificada como tal. Se trata de una fórmula de cesión que combina las dos anteriores opciones.
- d) Mediante la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye.
- e) Mediante una fórmula mixta consistente en la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida, en la propia parcela del hotel o bien en una parcela exterior, igual que en los casos a), b) y c) anteriores, y la compensación económica de otra parte en los mismos términos y condiciones que los establecidas en el apartado d) anterior.

Con esta fórmula amplia de cumplimiento de la compensación dotacional establecida en la M.P. nº1 y sus actualizaciones (que no impone ninguna ubicación ni siquiera la necesidad de la creación o calificación de la dotación) se potencia la agilidad de la gestión del suelo, pues la iniciativa hotelera, en lo que implica de iniciativa de inversión no queda condicionada a una simultaneidad con el momento temporal de la obtención del suelo dotacional, que puede obstaculizar por su



previsible complejidad de gestión, el éxito de cualquier iniciativa de inversión económica en la industria hotelera. Esta fórmula resulta aplicable a cualquier supuesto de aplicación de la M.P. nº1 y sus actualizaciones mediante P.R.I., lo cual implica promover condiciones de igualdad, agilidad y eficacia en la gestión.

Para determinar el valor económico del suelo dotacional que no se ceda en suelo con el P.R.I. y que deba cumplirse mediante su equivalente económico vinculado al fin de la obtención por el Ayuntamiento de dicho suelo dotacional, mediante la suscripción del consiguiente convenio, se utilizará el valor catastral (A) de la parcela, incrementado por el coeficiente “k: Coeficiente multiplicador del valor catastral” de la “Orden 5/2021 de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2021 al valor catastral a los efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones...” o decreto que lo sustituya vigente a la redacción del P.R.I., que se multiplicara por Cm: Coeficiente de municipio” y “Cd: Coeficiente de distrito” que es un coeficiente que relaciona valor catastral y de mercado, y que determinara el Valor Unitario de Suelo (B). Se aplicará el coeficiente vigente en el momento de tramitación del P.R.I.

No obstante, a los efectos de fijar el valor económico generado por el incremento del tamaño de las habitaciones, que es el factor determinante del valor económico del suelo dotacional, ese valor unitario se debe modular, teniendo en cuenta que la aplicación de la M.P. nº1 no produce, en este caso, ningún beneficio directo o inmediato por el incremento de edificabilidad, ni es enajenable en el mercado inmobiliario, sino que por el contrario se trata de un incremento cuyo objetivo primordial es la mejora del sector turístico en la oferta hotelera de Benidorm, mediante la prestación de un servicio de mayor calidad, adecuando el hotel a la normativa comunitaria en la materia y ofreciendo mejores instalaciones, pero siempre sin incrementar el número total de habitaciones previo al P.R.I., y por lo tanto sin aumentar tampoco el número de clientes, ni población potencial, y sin generar una mayor demanda ni consumo de recursos ni suministros, por lo que su aplicación constituye un beneficio sólo indirecto frente a un coste directo, tanto inmediato de construcción como sostenido y permanente de mantenimiento.

De donde, para determinar el valor del suelo de cesión generado por la M.P. nº1 se debe modular el valor catastral en función de la edificabilidad total incrementada después del P.R.I. Para el cálculo de la edificabilidad total resultante se utilizará, además del incremento del tamaño de las habitaciones, 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 I.E.N. establecido en cada zona.

Dicho cálculo se realizará con aplicación de los máximos permitidos para cada categoría de hotel de 3\* hasta 5\*GL., siendo estos de forma genérica:

- ↳ Incremento de aprovechamiento hotelero destinado a usos distintos al de habitaciones
- ↳ Incremento de aprovechamiento por vestíbulos
- ↳ Incremento por terrazas
- ↳ Incremento por circulaciones

Resultando los siguientes parámetros:

- |  |  |
|--|--|
| A. Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble                     | : A €/ m <sup>2</sup> suelo neto                   |
| B. Valor unitario A x k Coeficiente multiplicador valor catastral      | : B €/ m <sup>2</sup> suelo neto.                  |
| C. Aprovechamiento Urbanístico del solar                               | : C m <sup>2</sup> útiles.                         |
| D. Incremento computable de m <sup>2</sup> útiles en habitaciones      | : D m <sup>2</sup> útiles                          |
| E. Incremento computable de m <sup>2</sup> útiles de uso no habitación | : E m <sup>2</sup> útiles                          |
| F. Incremento computable de m <sup>2</sup> útiles en vestíbulos        | : F m <sup>2</sup> útiles                          |
| G. Incremento computable en Terrazas                                   | : G m <sup>2</sup> útiles                          |
| H. Total techo sin circulaciones                                       | : H = (C + D + E + F + G) en m <sup>2</sup> útiles |

De lo anterior resulta un coeficiente adimensional J, como cociente entre la edificabilidad real en m<sup>2</sup> útiles (H) y la edificabilidad teórica sobre rasante (C)

$$J = (H/C)$$

La propuesta de esta 3ª actualización de la M.P. nº1, es que los anteriores cálculos se deben de actualizar al mercado inmobiliario con un “Coeficiente K de Referencia del Mercado Inmobiliario (CRMI)” (como refleja la filosofía del art. 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado del R.D. 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo) en el que regula que el coeficiente “K” puede ser de 1,50 en el caso de solares destinados a proyectos de inversión inmobiliaria en razón de factores objetivos como son: Una excelente localización (Benidorm) y ubicación, la fuerte dinámica inmobiliaria tanto en el sector residencial como en el hotelero, la alta calidad de la tipología edificatoria de los hoteles, el plazo previsto de comercialización de los hoteles de 20 a 35 años, el riesgo previsible de la inversión hotelera y su plazo de recuperación hacen conveniente la fijación de una K=1,50. De donde, tenemos un nuevo “Coeficiente J\* con referencia al mercado inmobiliario (CJRMI)” en m<sup>2</sup> útiles / m<sup>2</sup> útiles.



De donde, el valor de repercusión de suelo real y actualizado para el cálculo del valor económico del suelo de cesión es  $B/J^*$ .

Siendo la superficie dotacional a ceder  $S$ , el valor económico sustitutivo de dicha cesión es:

$$\text{Valor económico sustitutivo (euros)} = S \text{ (m}^2\text{)} \times [B \text{ (€/m}^2\text{)} / J^*]$$

A su vez este valor se verá corregido por los coeficientes de la franja de retranqueos en su caso.

Para el cálculo de la sustitución económica de la cesión del 10% del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP o normativa que la sustituya, tampoco se aplicará el coeficiente adimensional, ni la conversión de útil a construido, resultando por tanto la siguiente ecuación:

$$V \text{ (10\%)} \text{ (euros)} = \text{Valor unitario catastral edificación (€/m}^2\text{)} \times k \text{ Coeficiente multiplicador valor catastral} \times (D + E + F) \text{ (m}^2\text{u)} \times 0,10.$$

Dada la interpretación e interrelación compleja de los anteriores conceptos urbanísticos, catastrales y económicos se desarrolla pormenorizadamente los anteriores cálculos matemáticos en el “Anexo 2 - Memoria de Viabilidad Económica (M.V.E.) e Informe de Sostenibilidad económica (I.S.E.)” tal como se realizado en el anexo de la M.V.E de la M.P. n°22 - Medianas Superficies Comerciales de junio de 2021.

Además, como ya se realizó en la M.P. n°22, en su anexo de la M.V.E. corrige posibles errores de las valoraciones de suelo catastrales se establece unos mínimos, a partir de adoptarse como valor inferior los precios de referencia para viviendas de protección oficial, en régimen general, para el suelo urbano, y los valores de capitalización de las rentas potenciales agropecuarias en secano de la cebada y en regadío el del limón fino para el suelo no urbanizable.

Estos cálculos son válidos tanto para las reservas anticipadas de suelo con reserva de aprovechamiento como en el proceso de tramitación de un P.R.I.

#### **1.1.2.8. Adquisición del suelo dotacional y cesiones anticipadas al patrimonio municipal de suelo**

Los suelos dotacionales a obtener no tienen asignado un mecanismo de obtención gratuita a cargo de áreas de reparto en suelo urbanizable, sino que deben obtenerse por expropiación, la mayoría en suelo no urbanizable, y en el caso de los retranqueos en suelo urbano.



Por tanto, para realizar la equivalencia económica sustitutiva se utilizará en el primer caso el catastro de rústica y en el segundo el de urbana. Dado que podrán existir incoados expedientes expropiatorios en las zonas D, en ningún caso este procedimiento sustituirá a esta forma de adquisición del suelo dotacional, salvo que se desista voluntariamente de común acuerdo con la Administración Expropiante. En caso de ser necesaria la ocupación del suelo, y no hayan podido alcanzarse convenios expropiatorios en aplicación de la presente M.P. n°25, para la obtención completa, se utilizará mediante tasación individualizada la expropiación ordinaria.

Se mantiene el criterio de la 2ª actualización en la que los coeficientes correctores se han calculado basándose en los justiprecios tanto municipales como del Jurado Provincial de expedientes expropiatorios en suelos no urbanizables que podrán revisarse en función de los nuevos valores que se vayan produciendo con posterioridad a la entrada en vigor de la TRLSyRU 2015 y Reglamento de Valoraciones 1492/2011. Así mismo se revisarán si lo hiciese el Catastro Inmobiliario en una nueva Ponencia de valores de Benidorm. Se han corregido los coeficientes en suelo no urbanizable en función de las ventas agrarias muy diferentes si se trata de un suelo con capacidad de cultivo de secano o en regadío.

A su vez la cesión se podrá realizar en el momento de tramitación del P.R.I. o bien anticiparse en el tiempo, es decir el equivalente a una reserva de aprovechamiento prevista en Art 84 del TRLOTUP, (que se producirá en el caso de la banda de los retranqueos en aplicación del Art 107 del TRLOTUP), en este caso cuantificada en metálico, procedimiento que se incentivará mejorando el Valor Unitario de Suelo (B) mediante la corrección del índice de precios al consumo (IPC) de forma acumulativa desde la fecha de la formalización de la reserva de aprovechamiento y la efectiva aprobación del P.R.I. que asume esta carga dotacional, que será como mínimo 1,25 si hubiese una tendencia negativa del I.P.C. como ya a ocurrido en algunos años anteriores.

En cualquier caso, la adquisición de las dotaciones obtenidas por reserva de aprovechamiento anticipadas se producirá por el mismo orden de asiento en el Libro de Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se mantienen de mayo de 2016, los siguientes casos modulados por los pertinentes coeficientes

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Cesión suelos dotacionales del catastro urbano          | = coeficiente 1   |
| 2. Cesión suelos dotacionales del catastro rústico regadío | = coeficiente 25  |
| 3. Cesión suelos dotacionales del catastro rústico secano  | = coeficiente 950 |



4. Cesión anticipada dotacional (rústico y urbano) = actualización IPC / 1,25

#### 1.1.2.9. Matriz resumen coeficientes

Se mantiene la misma Matriz de Coeficientes de la 2ª actualización de la M.P. n°1.

MATRIZ DE COEFICIENTES 2ª ACTUALIZACION MOD N° 1 PGMO 1990 MAYO 2016	
CONCEPTO	COEFICIENTES CORRECTORES
CESION COMPLETA FRANJA DE RETRANQUEOS	1
CESION SUELO Y VUELO FRANJA DE RETRANQUEOS	0,5
CESION SUBSUELO FRANJA DE RETRANQUEOS	0,5
CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO URBANO	1
CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO SECANO	950
CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO REGADIO	25
CESION ANTICIPADA DOTACIONAL (RUSTICO Y URBANO)	ACTUALIZACION IPC / 1,25

#### 1.1.2.10. Modificación de algunos artículos de las NNUU y OOMM

Se realizan pequeñas modificaciones, ajustes y precisiones en algunos artículos de las NNUU y OOMM para clarificar la interpretación de los mismo en base a la experiencia de los servicios técnicos municipales en la aplicación práctica de los mismos.



## **1.2. Parte con eficacia normativa.**

### **1.2.1. Normas Urbanísticas (NNUU) nuevas de esta M.P. n°25.**

#### **1.2.1.1. Regulación del nuevo artículo 90 de las NNUU**

##### **Artículo 90.- Edificabilidad.**

1. La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico y determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.
2. La edificación bruta o techo edificable de un sector (EB) comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que pueda materializarse dentro de él.
3. A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

3.1. Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación.

3.2. Superficie útil de un local: la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por el paramento interior de los cerramientos del mismo y la de la galería de servicio o tendedero. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m. También se incluye la parte de terraza de utilización privativa del local cuya superficie exceda del 30% de la útil del local antes definido. En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia. No computan las partes de terraza de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios (Interpretación n° 2), cuya superficie no exceda del 30% de la útil del local antes definido y las terrazas de planta de cubierta.

(Interpretación n°2). En el sentido de considerar que la exclusión de cómputo de la superficie de terraza, no supere el 30% de la superficie cerrada del inmueble, es aplicable a viviendas y apartamentos, pero en ningún caso a locales destinados a usos distintos de los residenciales.



3.3. Con carácter general en parcelas sin edificar se establece como fórmula de canje para aquellos elementos de planeamiento en los que la edificabilidad este en m<sup>3</sup>, para su paso a m<sup>2</sup> útiles:

$$1 \text{ m}^3 = 0.3 \text{ m}^2 \text{ útiles}$$

En caso de que la parcela esté edificada se deberá aportar un estudio de edificabilidad de la misma.

3.4. Si se trata de hoteles de tres estrellas 3\*, 3\* superior, 4\* y 4\* Superior no computan a efectos de edificabilidad:

- ❖ Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,5 m<sup>2</sup>/habitación.
- ❖ Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial.
- ❖ La parte de terraza vinculada a una habitación cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.
- ❖ Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

3.5. Si se trata de hoteles de cinco estrellas (5\*) no computan a efectos de edificabilidad:

- ❖ Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,75 m<sup>2</sup>/habitación.
- ❖ Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.
- ❖ La parte de terraza vinculada a una habitación cuya superficie no exceda del 35 % de la útil de esta.
- ❖ Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y cualquier otra instalación hotelera que sea asimilable a las anteriores. Así como los aparcamientos subterráneos.



3.6. Si se trata de hoteles de cinco estrellas “Gran Lujo” (5\*GL) no computan a efectos de edificabilidad:

- ❖ Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 2,00 m<sup>2</sup>/habitación.
- ❖ Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.
- ❖ La parte de terraza vinculada a una habitación cuya superficie no exceda del 40 % de la útil de esta
- ❖ Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y cualquier otra instalación hotelera que sea asimilable a las anteriores. Así como los aparcamientos subterráneos.

3.7. Si se trata de hoteles de Cuatro estrellas (4\*) y superiores se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40% debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, congresos, reuniones, juegos, salas polivalentes), comedores, piscina cubierta, squash, sauna, instalaciones deportivas interiores o cualquiera que sea asimilables a las anteriores, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. En hoteles de nueva planta se efectuará reserva de aprovechamiento de la franja de 2m de retranqueo a calle (Subsuelo + vuelo)
2. La ratio de tamaño mínimo de habitación será 20 m<sup>2</sup>/Hab
3. En reforma y ampliación de hoteles existentes para su elevación a categoría de cuatro estrellas no se podrá ampliar el tamaño habitaciones, aplicándose el incremento de edificabilidad (40%) a los usos de servicios arriba indicados.
4. Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la sauna, 2ª Actualización de la Modificación Puntual N°01 (MAYO 2016), sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor.

3.8. Locales no computables: En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:



- \* Escaleras y ascensores: No computan.
- \* Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m<sup>2</sup> computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m<sup>2</sup> por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.
- \* Pasillos: No computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria [por normativa legal vigente](#).
- \* Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación y las terrazas comunes.

3.9. Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.

4. La asignación de la edificabilidad puede indicarse según las siguientes modalidades:

- a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta.
- b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

5. Cuando el Plan o planes de Reforma Interior afecten en su ámbito competencias sectoriales de otras administraciones se someterán a informe durante el periodo de exposición pública con el trámite que determine [el T.R.L.O.T.U.P vigente](#) en ese momento. En concreto y respecto a la Legislación sectorial en materia de Costas, en edificios hoteleros situados en servidumbre de tránsito o protección, la tramitación del correspondiente Plan de Reforma Interior, necesario para poder aplicar los incrementos de edificabilidad previstos del Plan General, deberá someterse preceptivamente a lo establecido en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de Costas y [del Reglamento General de Costas o normativa que la sustituya](#).

## 6. [Edificabilidad a obtener mediante P.R.I.](#)

1. Edificabilidad a obtener mediante P.R.I. en una Actuación de Dotación.

Se establece para el uso terciario-hotelero en categoría de tres estrellas o superiores, unos incrementos de aprovechamientos, [además de los regulados en el artículo 90 anterior](#), a equilibrar mediante Plan de



Reforma Interior (P.R.I.) **en una actuación de dotación**, según usos concretos de los espacios de la siguiente forma:

1.1. **Incremento del coeficiente para espacios de acogida en m<sup>2</sup> por habitación (Vestíbulo /Recepción/ Conserjería/...) según la categoría del hotel:**

- Hotel de 3\*\*\* : 1,50 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 4\*\*\*\* : 1,75 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 4S\*\*\*\* : 1,75 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 5\*\*\*\*\* : 2,00 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 5 GL\*\*\*\*\* : 2,25 m<sup>2</sup> por habitación

1.2. **Posibilidad de incremento del tamaño de las habitaciones sobre el mínimo de 15/16/17 m<sup>2</sup>/hab exigido por la normativa sectorial de hotelera según la categoría del hotel hasta:**

- 5,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 3\*.
- 7,50 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 3\* Superior.
- 10,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 4\*.
- 12,50 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 4\* Superior
- 15,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 5\*.
- 20,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 5\* Gran Lujo.

1.3. **Incremento del coeficiente de la edificabilidad sobre el correspondiente al Grado (ver art. 26.6 de las Ordenanzas de Particulares de la Edificación y de los Usos en el Suelo Urbano) destinado al resto de servicios comunes en los establecimientos hoteleros (no habitaciones) según la categoría del hotel:**

- Hotel de 3\*\*\* : 15,00% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 3S\*\*\* : 15,00% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 4\*\*\*\* : 17,50% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 4S\*\*\* : 17,50% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 5\*\*\*\*\* : 20,00% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 5 GL\*\*\*\*\* : 25,00% de incremento de edificabilidad



En los hoteles de 5\*\*\*\*\* y 5GL \*\*\*\*\*, el anterior incremento del coeficiente de edificabilidad se podrá destinar al uso habitación hasta un máximo del 50% y el resto para los servicios comunes (es decir, hasta un máximo del 10,00% para hoteles de 5\* y 12,50% para hoteles de 5\*GL)

- 1.4. En hoteles de nueva planta la ratio de cómputo mínimo por habitación será 20 m<sup>2</sup>/hab.
- 1.5. En hoteles existentes que no incrementen el número de habitaciones, pero sí el aprovechamiento, la ratio de cómputo mínimo por habitación será de 15/16/17 m<sup>2</sup>/Hab, según categoría.
- 1.6. Los incrementos mínimos en el caso de los dos apartados anteriores, serán de 4 m<sup>2</sup> útiles, a los que no se aplicará el coeficiente adimensional J en caso de sustitución monetaria.
- 1.7. Estos estándares operarán para la habitación tipo, independientemente de que sea, individual, doble o cuádruple.
- 1.8. Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la “2ª Actualización de la Modificación Puntual N°01 (mayo 2016), sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor.
- 1.9. Las instalaciones hoteleras de 5\* o 5\* Gran Lujo y las dotacionales privados lucrativos, que edificaciones una “Sala de Espectáculos” (S.E.) de 1.500 butacas-asientos o más, se incrementara la edificabilidad en 1,75 m<sup>2</sup> construidos/butaca-asiento para la “Sala de Espectáculos y zonas de accesos”; así como otro 1,80 m<sup>2</sup> construidos/butaca-asiento para espacios complementarios arquitectónicos (E.C.) de zonas de almacén, apoyo técnico, etc., sobre el correspondiente al Grado en Edificación Abierta y Vivienda Unifamiliar (VU 2b) (ver art. 26.6 y 36.4 de las Ordenanzas de Particulares de la Edificación y de los Usos en el Suelo Urbano).

La edificación de S.E. y E.C. podrá estar en planta primera, baja y sótanos llegando a alcanzar una altura máxima sobre la rasante original del terreno de 9 m. cara superior de cubierta.

La ocupación máxima de parcela en este caso se podrá aumentar hasta alcanzar el 50% de la parcela sobre rasante para la S.E. y E.C.



En este caso de S.E. y E.C. se podrá también aumentar la edificabilidad hasta un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>u para el uso de “Restaurante” con un máximo de sala comedor de 500 m<sup>2</sup>u; el resto de la edificabilidad deberá utilizarse para las zonas de cocina, almacén y aseos, ya que en este caso las zonas de servicio también computarán al 100% su edificabilidad. La relación de la superficie útil de Sala de Comedor con la Cocina y zona de servicios será de 1 m<sup>2</sup>útil / 1m<sup>2</sup>útil aproximadamente ( $\pm 5\%$ ).

La categoría mínima del “restaurante” será de 3 Tenedores según el Decreto 36/2023, de 24 de marzo, del Consell por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunitat Valenciana, la Red Gastroturística y L’Exquisit Mediterrani o normativa legal que la sustituya.

El mencionado “Restaurante” será de alta gama o de lujo, con un servicio impecable, una oferta gastronómica sofisticada y un ambiente exclusivo y elegante; es decir lo que se entiende como un restaurante de 5 Tenedores o un 2\*\* o 3\*\*\* Michelin. A título orientativo, pero no limitativo las condiciones que deben cumplir estaría la de contar con una entrada independiente para los clientes, aire acondicionado, ... Así como, por ejemplo: un jefe de sala con conocimientos de varios idiomas, una carta amplia de cocina española e internacional, una bodega con vinos de calidad, etc. El cumplimiento de las anteriores exigencias de requisitos mínimos regulados discrecionalmente por el Ayuntamiento de Benidorm se deberá justificar y motivar en el proyecto para obtener la licencia de medioambiental del restaurante.

Para el mencionado aumento de edificabilidad, se requerirá la tramitación de un Plan de Reforma Interior en suelo urbano, para determinar el mayor valor económico de los usos (S.E. y E.C. al 50% S.E.), respecto de los usos permitidos por el plan general en cada una de las plantas mencionadas, siendo como mínimo el valor unitario de repercusión de suelo para el uso residencial del ámbito especial homogéneo, con análoga mecánica de las Modificaciones Puntuales n° 01 (Incentivación Hotelera) y la 1ª y 2ª actualización; así como la M.P. n° 22 para el uso terciario-hoteler, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo de los nuevos espacios de S.E. y E.C.

Todos los anteriores incrementos de aprovechamiento lucrativo son de aplicación en las zonas de ordenación del Plan General vigente; así como en los instrumentos de planificación de ordenación pormenorizada aprobados y se equilibrarán mediante Planes



de Reforma Interior (P.R.I.) con actuaciones de dotación de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2021 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje o normativa que la sustituya; con las mecánicas operativas de las Modificaciones Puntuales n° 01, sus actualizaciones 1ª y 2ª; así como la M.P. n° 22 del Plan General.

En el supuesto de que pretenda hacerse uso de la posibilidad de incremento del tamaño de las habitaciones de hoteles a que se alude en los párrafos anteriores, el solicitante de la licencia y promotor de la edificación deberá aportar con su solicitud, acta notarial en el que se asuma el compromiso de no destinar la superficie incrementada en las habitaciones a la instalación de camas adicionales, con respecto a las que, de acuerdo con la normativa sectorial turística, correspondería a cada habitación en función de su superficie computada. El acta notarial recogerá la obligación de hacer constar dicho compromiso en la declaración de obra nueva del hotel, indicando en la misma el número de plazas por habitación, para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Del mismo modo la solicitud de licencia de actividad del hotel, deberá expresar concretamente el número de plazas de cada una de las habitaciones que lo integran, la ampliación posterior de tal número de plazas se entenderá incumplimiento de las condiciones a que la licencia quedó subordinada, y motivará la revocación de la licencia, conforme a lo dispuesto por el Artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 1.10. Identificación de los ámbitos dotacionales dónde hacer efectivas las cesiones obligatorias:

- A. Franja de sauna, 2 metros de retranqueo, de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible, para nuevos hoteles, y gráfica individualizada para los 71 establecimientos existentes. (Vuelo obligatorio, suelo y Subsuelo opcional) (Ver planos de la 2ª Actualización de la M.P. n° 1.)
- B. Dos pequeños ámbitos de Suelo No Urbanizable Común residuales entre el Parque Natural de Sierra Helada y el suelo urbano, que pasarían a ser Parques Urbanos (L/P)
- C. Nuevos suelos dotacionales en Suelo No Urbanizable Común, destinados según los nuevos estudios para la prevención de riadas, a inundarse controladamente (balsas de laminación) situados al norte y sur de la AP-7, y que pasarían a tener la condición de protección hidráulica (SNU-H) de forma indicativa e informativa, y que se calificarían



mediante Plan Especial sometiéndose además a Evaluación Ambiental Territorial Estratégica (EATE).

D. El resto de suelos dotacionales existentes y no gestionados a obtener por expropiación mediante sustitución económica equivalente en convenio expropiatorio voluntario:

- ❖ 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.

E. Cualquier otro suelo dotacional público ya planificado o de nueva planificación y/o gestión a obtener por expropiación, por tener el instrumento de planificación o sentencia judicial, que legitime su expropiación, mediante sustitución económica equivalente en convenio, no mencionado en los anteriores apartados.

## CUADRO RESUMEN



BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°25 (3ª actualización de la M.P. n° 01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990

**BONIFICACIONES EDIFICABILIDAD PLAN GENERAL - NO COMPUTA EN USO HOTELERO**

Categoría Hotelera	3*	3* SUP	4*	4* SUP	5*	5* GL
Vestibulos incluidas zonas de recepcion, consigna, ...	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,75 m2u/hab	2 m2u/hab
Terraza vinculada a la habitacion habitacion hasta una sup	30%	30%	30%	30%	35%	40%
Aumento de edificabilidad destinada a salones, comedores, piscina cubierta, sauna-spa			40%	40%	40%	40%
Tamaño minimo habitacion	20 m2u	20 m2u	20 m2u	20 m2u	20 m2u	20 m2u

**BONIFICACIONES EDIFICABILIDAD A ADQUIRIR MEDIANTE PRI EN USO HOTELERO**

Categoría Hotelera	3*	3* SUP	4*	4* SUP	5*	5* GL
Vestibulos incluidas zonas de recepcion, consigna.	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,75 m2u/hab	1,75 m2u/hab	2,00 m2u/hab	2,25 m2u/hab
Aumento del Indice de edificabilidad destinada a zonas comunes	15%	15%	17,5%	17,5%	20%	25%
Incremento tamaño habitacion	5 m2u	7,5 m2u	10 m2u	12,5 m2u	15 m2u	20 m2u
Edificabilidad destinable a aumento n° habitaciones					50 % del 20%	50% del 25%
Sala espectaculos y edif complementarias. SE + EC Minimo 1500 butacas					1,75 m2/butaca SE 1,80 m2/butaca EC	1,75 m2/butaca SE 1,80 m2/butaca EC
					Restaurante: 500 m2u comedor 500 m2u z servicios	Restaurante: 500 m2u comedor 500 m2u z servicios
Computo edificabilidad habitaciones (PRI) hoteles existentes	15	15	16	16	17	17

### 1.2.1.2. Regulación del nuevo artículo 91 de las NNUU

#### Artículo 91.- Alzado.

1. Las condiciones de alzado definen la organización de los volúmenes y la forma de la edificación. Su objetivo es configurar la imagen urbana y disponer la edificación de la manera más apropiada para el desenvolvimiento de los usos a desarrollar en la misma.

2. Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:

a) Planta:

Es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e



instalaciones si la altura libre de las mismas no excede de 1,30 m.

b) Planta sótano:

En edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 m., contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo. Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros.

c) Planta baja:

En edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota de referencia de la planta baja, y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.

d) Planta de piso: Es la planta situada por encima de la planta baja.

e) Planta ático:

Es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo **con un mínimo de 3,00 m.**

f) Sólido capaz:

Es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima.

g) Altura de la edificación:

Es la distancia vertical, expresada en número de plantas sumada las plantas de pisos más la planta baja.

h) Altura de piso:

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.

i) Altura libre:

Es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento **terminado** del piso y el intradós del techo **estructural**.

**La altura libre en planta pisos para piezas habitables en viviendas, oficinas, etc estará comprendida entre 2,60 y 3,00 m.**



La altura libre en planta pisos para piezas habitables en hoteles, residencias, etc, estará comprendida entre 3,00 y 3,50 m.

La altura libre en planta baja para piezas habitables estará comprendida entre 3,20 y 4,50 m.

La altura libre en planta bajo y primera planta en hoteles, residencias, etc, estará comprendida entre 3,00 y 5,00 m.

Las anteriores alturas se podrán aumentar motivada y justificadamente, en el Proyecto Básico, en aquellos casos en que el uso que albergue requiera mayor altura; por ejemplo, en las planta bajas de los vestíbulos (y espacios asimilables) de los hoteles de 4\*, 4\*S, 5\* y 5GL estrellas, en las plantas de pisos de los hoteles que para habilitar las instalaciones de extinción de incendios, recirculación del agua caliente sanitaria, instalación de climatización de aire acondicionado con geotermia centralizada y en las de planta de sótanos por las mismas consideraciones anteriores.

j) Espesores de forjados:

Los forjados convencionales tendrán un espesor máximo de 0.50 m. y excepcionalmente los técnicos previa justificación hasta 1.00 m.

k) Cota de planta:

Es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja o, en edificación abierta, la cota del pavimento de la planta baja.

3. En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.

4. En la asignación de alturas de edificación que se realiza en el Capítulo 8º de estas Normas, se indica:

- a) Altura máxima de la edificación expresando el número máximo de plantas
- b) Altura de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial o posición respecto a terreno urbanizado y natural en volumetría específica
- c) Alturas mínimas y máximas de planta baja, plantas de piso y, en su caso, de planta ático.



Altura mínima de la edificación; en caso de no indicarse expresamente, se entenderá que la altura mínima será la establecida para la planta baja en la zona en cuestión.

5. Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 35%.
- b) Antepechos y elementos de seguridad similares.
- c) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conducto del ascensor.
- d) Instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos, cuartos de maquinaria, [instalaciones de energía fotovoltaica, eólica o cual instalación asimilable a las anteriores](#). No se consideran como tales los trasteros ni los cuartos no ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen, aspecto que deberá justificarse.
- e) Elementos ornamentales y de jardinería.
- f) Chimeneas y antenas.
- g) Elementos de publicidad permitidos.
- h) Instalaciones de energía solar, [instalaciones de energía fotovoltaica, eólica o cual instalación asimilable a las anteriores](#), no exigidas por el CTE, siempre que:
  - ❖ Se cuente con la autorización de la propiedad y en su caso de la comunidad de propietarios por la afección a elementos comunes del edificio.
  - ❖ Se justifique técnicamente que la instalación no afecta a la estructura o estanqueidad de las cubiertas.
  - ❖ Se justifique que no se alteran las vistas ni se proyectan sombras sobre edificios colindantes, evitando soluciones de apilamiento de las placas frente a las ordenaciones en fila de baja altura.
  - ❖ Se deberá solicitar licencia de obra y ambiental, justificando las condiciones de accesibilidad y seguridad durante el mantenimiento de la instalación.
- i) [Se permitirá el uso de las cubiertas como solárium con piscina, restaurante y rooftop como instalación complementaria al uso hotelero, de manera que o bien deberá funcionar para uso exclusivo de clientes o si se trata de una actividad abierta al público esta deberá tratarse como una actividad independiente por lo que deberá obtener su específica autorización administrativa disponiendo de todos los servicios necesarios para dicha](#)



actividad. Si se trata de una actividad abierta al público en general la volumetría edificada para esos usos computara al 100%.

En las zonas donde existe una altura máxima edificable, se permitirá por encima de la altura reguladora dicho uso, permitiendo la construcción de una 10% de la superficie de la cubierta para destinar a dicho uso (aseos, barra, almacén). Esta construcción deberá estar retranqueada de la fachada un mínimo de 3 m y tendrá una altura máxima total de 3m.

6. Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, será libre, regulándose por las normativas sectoriales de Habitabilidad, Reglamentos de locales de pública concurrencia, incendios, etc.

7. Con respecto a la edificación en parcelas de topografía en pendiente acusada se establece que:

a) La edificación no podrá superar una superficie paralela al terreno natural situada a una distancia medida en vertical, que coincide con la altura reguladora de la edificación permitida.

b) Desmontes: Los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción serán los estrictamente necesarios para llevarlas a cabo.

Los desmontes que vayan a quedar vistos no podrán realizarse con una profundidad mayor de 3,50 metros por debajo de la cota natural del terreno medida en vertical, con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado, así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle. Se establece para los desmontes una profundidad máxima absoluta de 7,00 metros por debajo de la cota natural del terreno medidos en vertical, aun cuando vayan a quedar ocultos. Dicha profundidad únicamente podrá ser superada en circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, cuando por motivos de accesibilidad, topográficos o geotécnicos resulte inevitable desde el punto de vista técnico. Lo establecido en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad emplear cimentaciones profundas, entendiéndose por tales los muros pantalla y pilotaje.



c) Movimientos de tierra y muros de contención: Los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán las siguientes condiciones:

- ❖ Las plataformas de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del linde. Con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado, así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.
- ❖ En cualquier caso, se establece para los muros de contención, que vayan a quedar vistos, una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros.
- ❖ Se permiten rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por una superficie paralela al perfil del terreno natural, situado 1.5 metros por encima de aquel medido en vertical.

Los muros de contención que linden con otros colindantes o con viales, no podrán tener una altura superior a 1,50 m. respecto al perfil natural del terreno, medido en vertical. En la coronación de estos muros no se permitirán elementos ciegos de cierre. Con el fin de garantizar el cumplimiento de lo expresado en los párrafos anteriores, en la documentación aportada con la solicitud de licencia de obras, se incorporará al proyecto plano topográfico, en el que se reflejen las líneas de nivel, así como la vegetación o cualquier otro elemento de relevancia en relación al medio físico.

Estas condiciones también se deberán cumplir en aquellas parcelas que, estando edificadas, se pretenden reedificar de nuevo mediante la sustitución de la edificación en más de un 70%.

8. En parcelas con fuerte pendiente ( $\geq 30\%$ ), donde no se pueda justificar lo regulado en la MP n° 18, se podrá presentar un estudio de implantación de la edificación previo a la solicitud de licencia de obras, el cual será aprobado por decreto de concejal de urbanismo.



### **1.2.1.3.Regulación del nuevo artículo 97.b de las NNUU**

#### **Artículo 97.- Condiciones generales**

##### **b) Aparcamientos y Garajes en los edificios.**

1º.- Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de los vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados. Esta dotación de aparcamientos observará las reglas establecidas en el presente artículo.

La obligatoriedad de previsión de aparcamientos podrá ser eximida o condicionada por el Ayuntamiento cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Nuevos usos que se instalen en edificaciones existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y cuya tipología de edificación lo impida o desaconseje.
- b) Cuando se trate de obras de nueva edificación que tengan su acceso a través de vías cuyas características y funciones desaconsejen la provisión de aparcamientos.
- c) Cuando se trate de obras de nueva edificación o de reestructuración de edificio existente, y la parcela en cuestión tuviera una superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, o un diámetro del círculo inscribible inferior a 12 m.
- d) En áreas de edificación en manzana cerrada cuando las plazas resultantes fuesen inferiores a 5.
- e) En los casos en que así se permite en las presentes Normas Urbanísticas, podrá resolverse total o parcialmente la obligatoriedad de dotación de aparcamientos en parcela distinta a la que alberga la edificación a la que se exige dicha dotación.
- f) En los cambios de uso a vivienda o en la segregación de una vivienda para generar dos o más viviendas nuevas, siempre y cuando estas circunstancias se produzcan en edificaciones existentes. Esta exención de la plaza de aparcamiento no se podrá aplicar en viviendas de uso turístico.



#### 1.2.1.4.Regulación del nuevo artículo 111 de las NNUU

##### Artículo 111.- Servicios de alojamiento temporal y uso hotelero.

1.- Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados, Hoteles de viajeros y análogos y Residencia-Aptos. y análogos, como en espacios al aire libre, campings y análogos. También se considera uso de alojamiento temporal los apartamentos turísticos definidos en el RD 2877/82 de 15 de octubre. No se considera uso de alojamiento temporal las viviendas turísticas definidas en el capítulo 2º del citado RD.

2.- Servicios complementarios de un hotel

Un servicio complementario de hotel es aquel que no es imprescindible para la funcionalidad básica del alojamiento, pero que contribuye a mejorar la experiencia del huésped, elevando la calidad del servicio ofrecido por el hotel. Estos servicios suelen agregar valor, comodidad o lujo, ayudando a diferenciar al establecimiento y a satisfacer las expectativas de los clientes, aunque no sean esenciales para la estadia básica.

Los servicios básicos o imprescindibles son aquellos que se requieren en la normativa sectorial de cada momento

Los servicios complementarios de un hotel podrán estar abiertos al público, para ello deberán tramitar su autorización ambiental de manera independiente, siendo estos autónomos en su funcionamiento y computando la edificabilidad al 100%. Podrán compartir accesos.

Con respecto de los usos terciarios en hoteles, se definen específicamente los siguientes usos y condiciones urbanísticas:

a) Restaurante en planta baja, de pisos y/o cubierta

El restaurante en planta baja, de pisos y/o en cubierta forma parte de las instalaciones del hotel y puede ser utilizado tanto por los huéspedes como por clientes externos.



En caso de que el restaurante esté abierto al público en general (clientes externos), la superficie útil de todos los espacios dedicados a dicha actividad (espacios de circulación, zona de comensales tanto cubierta (en todas las plantas) como descubierta (en planta de pisos y en cubierta transitada), baños exclusivos del restaurante, cocinas, cámaras, áreas de servicio, almacenamiento, etc.) computará al 100%.

En caso de existir piscina en el ámbito del restaurante, su superficie computará al 50 %, tomando como referencia el área comprendida dentro del perímetro trazado a 2,00 m del borde de la lámina de agua.

Si su edificabilidad excede la permitida por el plan general se podrá obtener una mayor edificabilidad mediante P.R.I. de acuerdo con la mecánica operativa de la Modificaciones Puntuales n° 1 y n° 22 del art. 122 de las Normas Urbanísticas con la técnica del Coeficiente de Tabla de Fondo en la hipótesis de que el restaurante estuviese ubicado en planta baja del edificio con fachada directa a vial público de 10 metros.

Para la apertura del restaurante en planta baja, de piso o cubierta, será necesaria la tramitación de una autorización ambiental independiente de la licencia ambiental de la actividad principal.

Deberá cumplir la normativa de protección contra incendios que le sea de aplicación.

b) Rooftop

A los efectos de esta normativa, se define como:

*Rooftop* es un bar o cafetería ubicado en la azotea o terraza de un edificio, que ofrece vistas panorámicas de la ciudad y un ambiente al aire libre. En el caso de requerir un servicio de cocina (independientemente de la planta donde se sitúe esta), se considerará “restaurante”, y atenderá a los condicionantes del apartado anterior.

Los *rooftop* forman parte de las instalaciones del hotel y puede ser utilizado tanto por los huéspedes como por clientes externos.



En caso de que el *rooftop* esté abierto al público en general (clientes externos), la superficie útil de todos los espacios cubiertos dedicados a dicha actividad (espacios de circulación, zona de clientes, baños exclusivos, áreas de servicio, almacenamiento, etc.) computarán al 100%, y las zonas descubiertas computarán al 50%.

En caso de existir piscina en el ámbito del restaurante, su superficie computará al 50 %, tomando como referencia el área comprendida dentro del perímetro trazado a 2,00 m del borde de la lámina de agua.

Si su edificabilidad excede la permitida por el plan general se podrá obtener una mayor edificabilidad mediante P.R.I. de acuerdo con la mecánica operativa de la Modificaciones Puntuales n° 1 y n° 22 del art. 122 de las Normas Urbanísticas con la técnica del Coeficiente de Tabla de Fondo en la hipótesis de que el *rooftop* estuviese ubicado en planta baja del edificio con fachada directa a vial público de 10 metros.

Para la apertura del rooftop en planta de piso o cubierta, será necesaria la tramitación de una autorización ambiental independiente de la licencia ambiental de la actividad principal.

Deberá cumplir la normativa de protección contra incendios que le sea de aplicación.

Con respecto del resto los usos terciarios en hoteles, que no sean de uso exclusivo de los clientes del hotel y por lo tanto estén abiertos al público en general, se definen específicamente las siguientes condiciones urbanísticas:

- a) Todos los espacios computarán al 100%.
- b) La superficie útil total de todos los usos de este apartado será como máximo el 20% de la edificabilidad regulada por el plan general para esa zona de ordenación urbanística.
- c) Si la anterior superficie útil excede por la permitida por el plan general se podrá obtener una mayor edificabilidad mediante P.R.I., hasta un máximo del 50% del párrafo anterior, de acuerdo con la mecánica operativa de la Modificaciones Puntuales n° 1 y n° 22 del art. 122 de las Normas Urbanísticas con la técnica del Coeficiente de Tabla de Fondo (C.T.F.) en la hipótesis de que los locales de los anterior usos estuviese ubicado en planta baja con una fachada mínima de 5,00 m. hasta el local correspondiente utilizando la técnica del C.T.F.



- d) Para la apertura de las actividades terciarias complementarias abiertas al público en general, será necesaria la tramitación de una autorización ambiental independiente de la licencia ambiental de la actividad principal. El proyecto para obtener la licencia ambiental especificará la superficie útil de todos los locales vinculados a la actividad de forma directa o indirecta.
- e) Deberá cumplir la normativa de protección contra incendios que le sea de aplicación.

3.- Los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

- a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenida en la Sección anterior.
- b) Los hoteles dispondrán de sótano aparcamiento de acuerdo con el Decreto 10/2021 del Reglamento regulador del Alojamiento Turístico en la Comunitat Valenciana o aquella regulación sectorial que la sustituya, con las condiciones del artículo 10 de las Condiciones de Diseño y Calidad (DC-09) o normativa que la sustituya.
- c) Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 500 m<sup>2</sup>, dispondrá de acceso directo desde el exterior.
- d) No se podrán ubicar estos establecimientos en edificio no exclusivo si su acceso esté a más de 8'00 m. sobre la cota de acceso del portal correspondiente, salvo que el elemento de circulación común de la edificación disponga de ascensor.
- e) La superficie útil mínima de apartamento turístico será de 38 m<sup>2</sup>. La edificabilidad se medirá en estos edificios como si se tratase de viviendas. En aquellos planes parciales que desarrollen el Plan General, y se autorice este uso de apartamentos turísticos, se equipará al uso residencial a los efectos de cuantificación de dotaciones.

4.- Los campamentos de turismo o campings, se registrarán en cuanto a su estructura interna, ordenación, equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.

La forestación de estos campamentos será intensa, con especies autóctonas. El cercado de la parcela correspondiente reunirá las condiciones establecidas para los cerramientos de parcela en medio urbano en el Capítulo 6 de las presentes Normas Urbanísticas, con la salvedad de los retranqueos que deba guardar por su colindancia



con carreteras o caminos.

El emplazamiento de estos campamentos sólo es admitido en el suelo clasificado por este Plan General como No Urbanizable no protegido y en zonas de vivienda unifamiliar.

5.-La localización y condiciones de los campamentos escolares, científicos y análogos se autorizará, en cada caso, en suelos no clasificados como urbanos, en función de las características específicas de la actividad y del lugar elegido para su emplazamiento.

#### **1.2.1.5. Regulación del nuevo artículo 112 de las NNUU**

##### **Artículo 112.- Comercio.**

1. El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.
2. A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:
  - a) Por la naturaleza de la actividad: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.).
  - b) Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios y agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).
  - c) Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales en concordancia con la Ley 3/2011, de Comercio o norma que la sustituya, (cuando la superficie destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local



descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 2.000 m<sup>2</sup> si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 2.500 m<sup>2</sup> si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local o agrupación comercial, definida en el apartado b) anterior.

3. Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.
4. Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento.  
Para la implantación de usos terciarios – comerciales en instalaciones hoteleras y dotacionales privados lucrativos en planta primera de sótano o semisótano, se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en suelo urbano, para determinar el mayor valor de los mismos, con análoga mecánica de la Modificación Puntual n°1 para el uso terciario-hotelero, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo [de los nuevos locales comerciales](#).
5. Estos locales habrán de cumplir la reglamentación sectorial y laboral pertinente y las siguientes:
  - a) Si la edificación no es de uso exclusivo terciario, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.
  - b) Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en esos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.
  - c) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En los grandes establecimientos comerciales deberá instalarse una dársena por cada 5.000 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán, en todos los casos, ocultas al



público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado. En cualquier caso, los Planes de Movilidad Urbana y Aparcamientos Sostenibles Municipales contienen las previsiones del Art. 39 del PATSECOVA 2020.

d) Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a 2.000 m<sup>2</sup> si consiste en productos alimentarios o de 2.500 m<sup>2</sup> si no lo son, la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> en el primero de los casos, y de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> en el segundo de ellos.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m. En cualquier caso, los Planes de Movilidad Urbana y Aparcamientos Sostenibles Municipales contienen las previsiones del Art 38 del PATSECOVA 2020.

6. Se permite la implantación de usos terciarios - comerciales en planta primera de sótano en vías, aun cuando estas no tengan la consideración de eje comercial, siempre que cumplan los siguientes condicionantes:
  - a. La actividad que se implante en el sótano debe estar vinculada a la planta baja. Como mínimo, el 50% de la superficie útil total dedicada a la actividad debe situarse en la planta baja.
  - b. La superficie útil mínima del local en planta sótano es de 200 m<sup>2</sup>.
  - c. Si se encuentra en Edificación Abierta (EA) o Vivienda Unifamiliar (VU) se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Aislada para determinar el mayor valor del local, con análoga mecánica de la Modificación Puntual nº1 para el uso terciario-hotelerero y la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo.
7. La actividad de almacenamiento/guarda y custodia mediante alquiler de taquillas, se considera uso terciario.
8. Se permite el uso terciario - comercial en planta baja en edificio de uso exclusivo alojamiento temporal en todos los niveles.



### **1.2.1.6.Regulación del nuevo artículo 113 de las NNUU**

#### **Artículo 113.- Oficinas.**

1.- El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas Administraciones, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.

2.- Las oficinas podrán emplazarse en las zonas y con las condiciones que admitan dicho uso. El Plan General señala el emplazamiento concreto de ciertas oficinas públicas.

3.- Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas. Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8'00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.

4.- Las dimensiones y características que habrán de observar los locales destinados a oficinas son las siguientes: a) La altura libre mínima será de 2'40 m. b) Los elementos de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 0'85 m.; permitirán la circulación horizontal de un rectángulo de 0'70 m. de ancho por 2'00 m. de largo. Las partes accesibles al público en general tendrán una anchura mínima de 1'30 m. c) Las escaleras y rampas guardarán las dimensiones de anchura expresadas en el párrafo anterior. El resto de condiciones y características serán las establecidas en las presentes Normas para las de uso comercial. d) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que los expresados para los de uso comercial. e) La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil.

5.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales domésticos, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda.



6.- Se permite el uso terciario oficinas en planta baja en edificio de uso exclusivo alojamiento temporal en todos los niveles.

### 1.2.2. Ordenanzas Municipales (OOMM) nuevas de esta M.P. n°25.

En los siguientes apartados por economía administrativas en algunos artículos solo se refleja lo que se ha modificado ya que en algunos casos la modificación de uno o varios párrafos.

#### 1.2.2.1.Regulación del nuevo artículo 6 de las OOMM (Casco Tradicional)

##### Artículo 6.- Condiciones estéticas.

1. Las cubiertas, tendrán cobertura de teja árabe en los 3,00 primeros metros, medidos desde plano de fachada a vial
2. Los antepechos de elementos salientes y terrazas exteriores serán de cerrajería.
3. Los acabados exteriores de las edificaciones serán blancos o de tonalidades pálidas.
4.
  - a) En los solares que linden lateralmente en ambos lados, con edificaciones de mayor altura (expresada en número de plantas no subterráneas y excluidos los áticos y sobreáticos) que las resultantes de la aplicación de las condiciones de volumen anteriores, podrán sobrepasar éstas sin exceder de la altura también en n° de plantas, del más bajo de dichos lindantes.
  - b) Si el solar linda lateralmente, por uno sólo de los lados con edificación de mayor altura, análogamente al caso anterior, podrá edificar una planta más que la normal regulada con la condición de que ésta no se sitúe a menos de 3 m. del lindero medianero opuesto al anterior.
  - c) Si el solar es testa de manzana, podrá ocurrir que su lindero lateral lo sea con otro solo solar o con más. En el primer caso, si la edificación lateral presenta mayor altura podrá edificar una planta más. En el segundo caso se considerará, a estos solos efectos, dividido el solar en dos en congruencia con la división que efectivamente presente el lindero, y en cada parte se aplicarán las reglas anteriores.



d) En ningún caso la planta suplementaria autorizada por las reglas anteriores ofrecerá paramentos medianeros vistas, por lo que su alzado medianero no podrá ser más extenso ni alto que el de las edificaciones lindantes.

5. Elementos salientes permitidos:

a) Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella. Según las características de los elementos salientes cabe distinguir: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios. Sus condiciones generales se regulan en el art. 93 de las NN.UU. y las particulares de los elementos constructivos propios de la edificación y otros, en el siguiente cuadro:

ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	LONGITUD MAXIMA	VUELO MAXIMO (1)	OBSERVACIONES
Cuerpo Cerrado	No se permiten	No se permiten	
Balcón y balconada	libre	mayor del 10% ancho calle y 0,50 min. <sup>(2)</sup>	
Terrazas	libre	10% ancho calle y mín. 0,50 m (2)	La profundidad será menor que la altura y la longitud.
Molduras, impostas, etc.	libre	0,10 m.	Se permite el recercado de huecos en planta baja y de pisos.
Rejas	libre	0,10	
Cornisas	libre	10% ancho calle y mín. 0,50 <sup>(2)</sup>	No se permite el vertido libre

(1) En ningún caso superará 1 metro.

(2) Se autoriza un vuelo de 0,50 m. aunque el que resulte de la aplicación del porcentaje expresado sobre el ancho de la calle sea menor.



ELEMENTOS SUPERPUESTOS	ALTURA MINIMA SOBRE RASANTE	VUELO MAXIMO	OBSERVACIONES
Marquesina	2,25	Ancho de la menos 0,50 m. Y no más del 10% ancho calle	Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite vertido libre
Escaparates y vitrinas	libre	0,10 m.	
Toldos planta baja	2,25 m.	Ancho de la acera menos 0,50 m. Y no más del 10% ancho calle	Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más 0,10 m.
Toldos planta de pisos		0,90 m.	
Muestras	2,25 m.	0.10 m.	En planta de pisos en antepechos con altura máxima de 0,70 m.
Banderines	2,25 m.	1,30 ó 10% ancho calle.	La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m.

### 1.2.2.2.Regulación del nuevo artículo 8 de las OOMM (Casco Tradicional)

Artículo 8.- Usos de la edificación.

1.- El uso característico es el residencial.

2.- No se admite vivienda en planta baja, salvo que se trate de vivienda unifamiliar en edificación exclusiva.

3.- Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en planta baja, primer piso, plantas de piso siempre que no excedan el 50% de la superficie útil de la edificación, y edificio exclusivo.

-Terciario: en planta baja. Se prohíben los grandes establecimientos comerciales según la definición que de los mismos se establece en las Normas Urbanísticas:



- Los usos dotacionales se admiten en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

4.- Se dispondrá de la dotación de aparcamientos exigida por las Normas, preferentemente en sótano.

5.- Se podrá formular una Ordenanza Especial reguladora de usos y condiciones estéticas en esta zona.

6.- Se admite el uso terciario-oficinas en cualquier situación para la reestructuración total de edificios o parte de edificios con uso anterior hotelero, estando obligados a mantener la dotación de aparcamientos si dispusiera de ellos con anterioridad.

7.- Se prohíbe el uso de aparcamiento con fachada directa a calle, salvo que el hueco de fachada a calle sirva para la realización de un garaje de más de 5 plazas de aparcamiento.

### 1.2.2.3. Regulación del nuevo artículo 18 de las OOMM (Ensanche de Casco)

#### **Artículo 18.- Usos de la edificación.**

Esta regulación es la siguiente:

1º.- Nivel "a": Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: Terciario en planta baja y en primer piso, y terciario hotelero en oficinas en edificio completo.

2º.- Nivel "b": Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: Terciario en planta baja. Hotelero en edificio exclusivo e independiente.

3º.- Nivel "c": Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: Terciario en planta baja y en edificio exclusivo e independiente.

4º.- En todos los niveles se admite el uso dotacional e infraestructural en planta baja y en edificio exclusivo e independiente. En ninguno se admite la vivienda en planta baja excepto si se trata de edificación exclusiva.

5º.- Se dispondrá de la dotación de aparcamientos exigida por las Normas, situándolos preferentemente en sótano.

6º.- Se admite el uso terciario-oficinas en cualquier situación para la reestructuración total de edificios o parte de edificios con uso anterior hotelero, estando obligados a mantener la dotación de aparcamientos si dispusiera de ellos con anterioridad.

7º.- Se prohíbe el uso de aparcamiento con fachada directa a calle, salvo que el hueco de fachada a calle sirva para la realización de un garaje de más de 5 plazas de aparcamiento.



#### **1.2.2.4. Regulación del nuevo artículo 26 de las OOMM (Edificación Abierta)**

##### **Artículo 26.- Condiciones de volumen**

1. Ninguna nueva edificación producirá sombra sobre las playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8 horas hasta las 16 horas del horario solar.
2. La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Para las zonas que resultan de las unidades de actuación UA-1, 2, 3, 4 y 5 y los grados 5, 6 y 7, cualquier punto no subterráneo de la edificación distará al menos 7 mts. de cualquier otro sitio en el frontal o linderos excepto en grado 7 que será de 6 mts.

b) Para los grados 0, 1 y 2 la distancia de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será al menos de 7 mts. En grado 3 dicha distancia será de 8 mts.

En el nivel “C” la distancia de la edificación a cualquier punto de los límites del solar será al menos de 5 metros. En estos grados se autorizan vuelos cerrados de 1,00 metro máximo y abiertos de 2 metros máximo.

En el nivel “C” no se podrá invadir con ninguno de estos elementos la separación a los límites del solar (9).

c) Las edificaciones podrán adosarse a un tramo de lindero cuando otra existente ya lo haga a dicho tramo, cumpliendo la nueva condición de ocupar el mismo alzado medianero.

d) Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y guardarán del frontal una separación no menor que el de la aérea excepto en grados 0, 1 y 2 en que dicha separación podrá reducirse hasta un mínimo de 2 m.

3. La ocupación máxima de la parcela no excederá del 30% de la misma.
4. La altura es libre.
5. Se exceptúa de los requisitos contenidos en los puntos 2, 3 y 4 anteriores, a la edificación en grado 4, que se regula por Volumetría Específica mediante Estudio de Detalle, al objeto de adaptar las nuevas edificaciones a la topografía y preservar el paisaje. En nivel “c” se admite una altura máxima de tres planteas y una ocupación máxima del 40%. La sección aparente de la edificación respecto al viario quedará dentro del perfil teórico que permite la normativa para las viviendas unifamiliares.



6. La superficie útil de las edificaciones no excederá del resultado del producto de la superficie neta de la parcela neta por los siguientes coeficientes.

Grado 0.- _____	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 1.- _____	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 2.- _____	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 3.- _____	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 4.- _____	0,529 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 5.- _____	1,088 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 6.- _____	0,772 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Grado 7.- _____	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Y podrá disponerse libremente excepto en las parcelas que recaigan a ejes comerciales, en las que al menos un 15% se situará en planta no superior a la baja, conformando bandeja de edificación.

6. 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.

7. A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

- a) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación.
- b) Superficie útil de un local: la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por el paramento interior de los cerramientos del mismo y la de la galería de servicio o tendedero. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m. También se incluye la parte de terraza de utilización privativa del local cuya superficie exceda del 30% de la útil del local antes definida. En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia. No computan las partes de utilización privativa del local,



vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda el 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de planta de cubierta.

Si se trata de hoteles de **3\* estrellas, 3\* superior, 4\* y 4\* Superior no computan a efectos de edificabilidad:**

- ❖ Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,5 m<sup>2</sup>/habitación.
- ❖ Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial.
- ❖ La parte de terraza vinculada a una habitación cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.
- ❖ Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

Si se trata de hoteles **de cinco estrellas (5\*) no computan a efectos de edificabilidad:**

- ❖ Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,75 m<sup>2</sup>/habitación.
- ❖ Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial **hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.**
- ❖ La parte de terraza vinculada a una habitación cuya superficie no exceda del **35 % de la superficie útil de la habitación.**
- ❖ Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio **y cualquier otra instalación hotelera que sea asimilable a las anteriores. Así como los aparcamientos subterráneos.**

Si se trata de hoteles de **cinco estrellas “Gran Lujo” (5\*GL) no computan a efectos de edificabilidad:**

- ❖ Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 2,00 m<sup>2</sup>/habitación.
- ❖ Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial **hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.**
- ❖ La parte de terraza vinculada a una habitación cuya superficie no exceda del **40 % de**



la útil de esta

- ❖ Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y cualquier otra instalación hotelera que sea asimilable a las anteriores. Así como los aparcamientos subterráneos.

Si se trata de hoteles de Cuatro estrellas (4\*) y superiores se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40% debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, congresos, reuniones, juegos, salas polivalentes), comedores, piscina cubierta, squash, sauna, instalaciones deportivas interiores o cualquiera que sea asimilables a las anteriores, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1. En hoteles de nueva planta se efectuará reserva de aprovechamiento de la franja de 2m de retranqueo a calle (Subsuelo + vuelo)
2. La ratio de tamaño mínimo de habitación será 20 m<sup>2</sup>/Hab
3. En reforma y ampliación de hoteles existentes para su elevación a categoría de cuatro estrellas no se podrá ampliar el tamaño habitaciones, aplicándose el incremento de edificabilidad (40%) a los usos de servicios arriba indicados.
4. Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la [sauna, 2ª Actualización de la Modificación Puntual N°01 \(MAYO 2016\)](#), sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor.

c) Locales no computables: En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:
  - \* Escaleras y ascensores: No computan.
  - \* Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m<sup>2</sup> computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m<sup>2</sup> por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.
  - \* Pasillos: No computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria [por normativa legal vigente](#).



- \* Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación y las terrazas comunes.

d) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.

1. La asignación de la edificabilidad puede indicarse según las siguientes modalidades:

- c) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta.
- d) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

2. Cuando el Plan o planes de Reforma Interior afecten en su ámbito competencias sectoriales de otras administraciones se someterán a informe durante el periodo de exposición pública con el trámite que determine [el TRLOTUP vigente en ese momento o normativa que lo sustituya](#). En concreto y respecto a la Legislación sectorial en materia de Costas, en edificios hoteleros situados en servidumbre de tránsito o protección, la tramitación del correspondiente Plan de Reforma Interior, necesario para poder aplicar los incrementos de edificabilidad previstos del Plan General, deberá someterse preceptivamente a lo establecido en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de Costas y [del Reglamento General de Costas o normativa que la sustituya](#).

## 8. Edificabilidad a obtener mediante P.R.I.

1. Edificabilidad a obtener mediante P.R.I. en una Actuación de Dotación.

Se establece para el uso terciario-hotelerero en categoría de tres estrellas o superiores, unos incrementos de aprovechamientos, [además de los regulados en el artículo 90 anterior](#), a equilibrar mediante Plan de Reforma Interior (P.R.I.) [en una actuación de dotación](#), según usos concretos de los espacios de la siguiente forma:

1.1. [Incremento del coeficiente para espacios de acogida en m<sup>2</sup> por habitación \(Vestíbulo /Recepción/ Conserjería/...\) según la categoría del hotel:](#)

- Hotel de 3\*\*\* : 1,50 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 4\*\*\*\* : 1,75 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 4S\*\*\*\*\* : 1,75 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 5\*\*\*\*\* : 2,00 m<sup>2</sup> por habitación
- Hotel de 5 GL\*\*\*\*\* : 2,25 m<sup>2</sup> por habitación



1.2. **Posibilidad** de incremento del tamaño de las habitaciones sobre el mínimo de 15/16/17 m<sup>2</sup>u/hab exigido por la normativa sectorial de hotelera según la categoría del hotel hasta:

- 5,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 3\*.
- 7,50 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 3\* Superior.
- 10,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 4\*.
- 12,50 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 4\* Superior
- 15,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 5\*.
- 20,00 m<sup>2</sup>u por habitación en la categoría de 5\* Gran Lujo.

1.3. Incremento del coeficiente **de la edificabilidad** sobre el correspondiente al Grado (**ver art. 26.6 de las Ordenanzas de Particulares de la Edificación y de los Usos en el Suelo Urbano**) destinado al resto de servicios comunes en los establecimientos hoteleros (**no habitaciones**) según la categoría del hotel:

- Hotel de 3\*\*\* : 15,00% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 3S\*\*\* : 15,00% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 4\*\*\*\* : 17,50% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 4S\*\*\* : 17,50% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 5\*\*\*\*\* : 20,00% de incremento de edificabilidad
- Hotel de 5 GL\*\*\*\*\* : 25,00% de incremento de edificabilidad

En los hoteles de 5\*\*\*\*\* y 5GL\*\*\*\*\* , el anterior incremento del coeficiente de edificabilidad se podrá destinar al uso habitación hasta un máximo del 50% y el resto para los servicios comunes (es decir, hasta un máximo del 10,00% para hoteles de 5\* y 12,50% para hoteles de 5\*GL)

1.4. En hoteles de nueva planta la ratio de cómputo mínimo por habitación será 20 m<sup>2</sup>u/hab.

1.5. En hoteles existentes que no incrementen el número de habitaciones, pero sí el aprovechamiento, la ratio de cómputo mínimo por habitación será de 15/16/17 m<sup>2</sup>u/Hab, según categoría.

1.6. Los incrementos mínimos en el caso de los dos apartados anteriores, serán de 4 m<sup>2</sup> útiles, a los que no se aplicará el coeficiente adimensional J en caso de sustitución monetaria.



- 1.7. Estos estándares operarán para la habitación tipo, independientemente de que sea, individual, doble o cuádruple.
- 1.8. Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la “2ª Actualización de la Modificación Puntual N°01 (mayo 2016), sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor.
- 1.9. Las instalaciones hoteleras de 5\* o 5\* Gran Lujo y las dotacionales privados lucrativos, que edificasen una “Sala de Espectáculos” (S.E.) de 1.500 butacas-asientos o más, se incrementara la edificabilidad en 1,75 m<sup>2</sup> construidos/butaca-asiento para la “Sala de Espectáculos y zonas de accesos”; así como otro 1,80 m<sup>2</sup> construidos/butaca-asiento para espacios complementarios arquitectónicos (E.C.) de zonas de almacén, apoyo técnico, etc., sobre el correspondiente al Grado en Edificación Abierta y Vivienda Unifamiliar (VU 2b) (ver art. 26.6 y 36.4 de las Ordenanzas de Particulares de la Edificación y de los Usos en el Suelo Urbano).

La edificación de S.E. y E.C. podrá estar en planta primera, baja y sótanos llegando a alcanzar una altura máxima sobre la rasante original del terreno de 9 m. cara superior de cubierta.

La ocupación máxima de parcela en este caso se podrá aumentar hasta alcanzar el 50% de la parcela sobre rasante para la S.E. y E.C.

En este caso de S.E. y E.C. se podrá también aumentar la edificabilidad hasta un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>u para el uso de “Restaurante” con un máximo de sala comedor de 500 m<sup>2</sup>u; el resto de la edificabilidad deberá utilizarse para las zonas de cocina, almacén y aseos, ya que en este caso las zonas de servicio también computarán al 100% su edificabilidad. La relación de la superficie útil de Sala de Comedor con la Cocina y zona de servicios será de 1 m<sup>2</sup>útil / 1m<sup>2</sup>útil aproximadamente (±5%).

La categoría mínima del “restaurante” será de 3 Tenedores según el Decreto 36/2023, de 24 de marzo, del Consell por el que se regulan los establecimientos de restauración en la Comunitat Valenciana, la Red Gastroturística y L’Exquisit Mediterrani o normativa legal que la sustituya.



El mencionado “Restaurante” será de alta gama o de lujo, con un servicio impecable, una oferta gastronómica sofisticada y un ambiente exclusivo y elegante; es decir lo que se entiende como un restaurante de 5 Tenedores o un 2\*\* o 3\*\*\* Michelin. A título orientativo, pero no limitativo las condiciones que deben cumplir estaría la de contar con una entrada independiente para los clientes, aire acondicionado, ... Así como, por ejemplo: un jefe de sala con conocimientos de varios idiomas, una carta amplia de cocina española e internacional, una bodega con vinos de calidad, etc. El cumplimiento de las anteriores exigencias de requisitos mínimos regulados discrecionalmente por el Ayuntamiento de Benidorm se deberá justificar y motivar en el proyecto para obtener la licencia de medioambiental del restaurante.

Para el mencionado aumento de edificabilidad, se requerirá la tramitación de un Plan de Reforma Interior en suelo urbano, para determinar el mayor valor económico de los usos (S.E. y E.C. al 50% S.E.), respecto de los usos permitidos por el plan general en cada una de las plantas mencionadas, siendo como mínimo el valor unitario de repercusión de suelo para el uso residencial del ámbito especial homogéneo, con análoga mecánica de las Modificaciones Puntuales nº 01 (Incentivación Hotelera) y la 1ª y 2ª actualización; así como la M.P. nº 22 para el uso terciario-hoteler, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo de los nuevos espacios de S.E. y E.C.

Todos los anteriores incrementos de aprovechamiento lucrativo son de aplicación en las zonas de ordenación del Plan General vigente; así como en los instrumentos de planificación de ordenación pormenorizada aprobados y se equilibraran mediante Planes de Reforma Interior (P.R.I.) con actuaciones de dotación de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2021 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje o normativa que la sustituya; con las mecánicas operativas de las Modificaciones Puntuales nº 01, sus actualizaciones 1ª y 2ª; así como la M.P. nº 22 del Plan General.

En el supuesto de que pretenda hacerse uso de la posibilidad de incremento del tamaño de las habitaciones de hoteles a que se alude en los párrafos anteriores, el solicitante de la licencia y promotor de la edificación deberá aportar con su solicitud, acta notarial en el que se asuma el compromiso de no destinar la superficie incrementada en las habitaciones a la instalación de camas adicionales, con respecto a las que, de acuerdo con la normativa



sectorial turística, correspondería a cada habitación en función de su superficie computada. El acta notarial recogerá la obligación de hacer constar dicho compromiso en la declaración de obra nueva del hotel, indicando en la misma el número de plazas por habitación, para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Del mismo modo la solicitud de licencia de actividad del hotel, deberá expresar concretamente el número de plazas de cada una de las habitaciones que lo integran, la ampliación posterior de tal número de plazas se entenderá incumplimiento de las condiciones a que la licencia quedó subordinada, y motivará la revocación de la licencia, conforme a lo dispuesto por el Artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

1.10. Cada Plan de Reforma Interior justificará el reequilibrio dotacional por el incremento de aprovechamiento con el siguiente orden de prelación:

- A. Franja de sauna, 2 metros de retranqueo, de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible, para nuevos hoteles, y gráfica individualizada para los 71 establecimientos existentes. (Vuelo obligatorio, suelo y Subsuelo opcional) ([Ver planos de la 2ª Actualización de la M.P. nº 1.](#))
- B. Dos pequeños ámbitos de Suelo No Urbanizable Común residuales entre el Parque Natural de Sierra Helada y el suelo urbano, que pasarían a ser Parques Urbanos (L/P)
- C. Nuevos suelos dotacionales en Suelo No Urbanizable Común, destinados según los nuevos estudios para la prevención de riadas, a inundarse controladamente (balsas de laminación) situados al norte y sur de la AP-7, y que pasarían a tener la condición de protección hidráulica (SNU-H) de forma indicativa e informativa, y que se calificarían mediante Plan Especial sometiéndose además a Evaluación Ambiental Territorial Estratégica (EATE).
- D. El resto de suelos dotacionales existentes y no gestionados a obtener por expropiación mediante sustitución económica equivalente en convenio expropiatorio voluntario:
  - ❖ 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.

Cualquier otro suelo dotacional público ya planificado o de nueva planificación y/o gestión a obtener por expropiación, por tener el instrumento de planificación o sentencia judicial, que legitime su expropiación, mediante sustitución económica equivalente en convenio, no mencionado en los anteriores apartados.

## CUADRO RESUMEN

### BONIFICACIONES EDIFICABILIDAD PLAN GENERAL - NO COMPUTA EN USO HOTELERO

Categoría Hotelera	3*	3* SUP	4*	4* SUP	5*	5* GL
Vestibulos incluidas zonas de recepcion, consigna, ...	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,75 m2u/hab	2 m2u/hab
Terraza vinculada a la habitacion habitacion hasta una sup	30%	30%	30%	30%	35%	40%
Aumento de edificabilidad destinada a salones, comedores, piscina cubierta, sauna-spa			40%	40%	40%	40%
Tamaño minimo habitacion	20 m2u	20 m2u	20 m2u	20 m2u	20 m2u	20 m2u

### BONIFICACIONES EDIFICABILIDAD A ADQUIRIR MEDIANTE PRI EN USO HOTELERO

Categoría Hotelera	3*	3* SUP	4*	4* SUP	5*	5* GL
Vestibulos incluidas zonas de recepcion, consigna.	1,5 m2u/hab	1,5 m2u/hab	1,75 m2u/hab	1,75 m2u/hab	2,00 m2u/hab	2,25 m2u/hab
Aumento del Indice de edificabilidad destinada a zonas comunes	15%	15%	17,5%	17,5%	20%	25%
Incremento tamaño habitacion	5 m2u	7,5 m2u	10 m2u	12,5 m2u	15 m2u	20 m2u
Edificabilidad destinable a aumento nº habitaciones					50 % del 20%	50% del 25%
Sala espectaculos y edif complementarias. SE + EC Minimo 1500 butacas					1,75 m2/butaca SE 1,80 m2/butaca EC	1,75 m2/butaca SE 1,80 m2/butaca EC
					Restaurante: 500 m2u comedor 500 m2u z servicios	Restaurante: 500 m2u comedor 500 m2u z servicios
Computo edificabilidad habitaciones (PRI) hoteles existentes	15	15	16	16	17	17



### 1.2.2.5.Regulación del nuevo artículo 27 de las OOMM

#### Artículo 27.- Condiciones estéticas.

1.- La longitud máxima de cualquier fachada de una edificación independiente será inferior o igual a 50 m, excepto en planta baja donde no se limita. En los hoteles la planta primera podrá ser el 25% de la planta baja siempre que se dedique al uso exclusivamente hotelero para mejor aprovechamiento de la cubierta de la planta baja para dar una mejor calidad de servicio hotelero. En el resto del 75% de la planta primera se prohíbe cualquier elemento constructivo o instalación que sea permanente por lo que todos los elementos, si existen, serán desmontables con la máxima diafanidad posible siendo preferente la utilización de maderas y materiales textiles no plásticos.

1.bis.- En el caso particular de la manzana situada entre las calles Derramador y Gerona, la Avenida Ametlla de Mar, la Avenida Juan Fuster Zaragoza y la Avenida Almirall Bernat de Sarriá, dada su orientación y dimensiones, para cualquier proyecto de ampliación o remodelación de las edificaciones existentes en parcelas cuya superficie neta supere los 10.000 m<sup>2</sup>, se permite que la longitud máxima de cualquier fachada de una edificación independiente pueda ser superior a 50 m, no superando un máximo de 75 m., excepto en planta baja donde no se limita, siempre y cuando se cumplan tres condiciones:

- ↳ Se aplica exclusivamente cuando el resultado final de la ampliación o remodelación de la edificación en una parcela de las dimensiones mínimas indicadas sea un solo bloque o como máximo dos plantas en altura, en la parcela que sustenta la edificación y estos se sitúen en posición sensiblemente perpendicular a la calle a la que den frente.
- ↳ Estos bloques deberán cumplir la condición de que la proyección de cualquier fachada en perpendicular a la Avenida del Mediterráneo sea de una longitud inferior o igual a 50 m.
- ↳ En el caso de construir dos bloques en altura en la misma parcela, la distancia mínima entre estos, referidos a las fachadas de las plantas de piso más próximas en cualquier punto de estas será igual o superior a 50 m.

2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la tercera parte de su superficie.

3.- Las edificaciones bajas no dispondrán de cobertura reflectante.



### **1.2.2.6. Regulación del nuevo artículo 36 de las OOMM (Vivienda Unifamiliar)**

#### **Artículo 36.- Condiciones de volumen.**

(2ª Actualización Modificación N°01 (mayo 2016), Modificación N°07, N°08, N°11 y N°12)

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

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

a.1.- En grado 2 y 5, adosarse a un sólo tramo de lindero en caso de edificación simultánea.

(6)

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 y 5, el 20%.

3.- La altura máxima de la edificación es de dos plantas en grados 1, 2, 4 y 5, y de tres plantas en el grado 3. En grado 2 si es edificación destinada exclusivamente a uso hotelero se admite hasta 4 plantas de altura (7). En este supuesto la superficie mínima de parcela será de 5.000 m<sup>2</sup>. Se toleran sótanos. En este caso, las fachadas de la edificación distarán, al menos, siete metros de lindes y frontales.

4.- La edificabilidad máxima es de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en grados 1 y 2, 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (según sentencia número 902/2006 TSJCV -RCA 629/04) en grado 3 y 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en grado 4. (9), y 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> grado 5

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.



5. En Grado 5 se autorizan dos viviendas por parcela.

6. Para establecimientos hoteleros, se permite un incremento de aprovechamiento a compensar mediante PRI, siempre y cuando se mantengan los parámetros urbanísticos de la zona de ordenación urbanística del planeamiento aprobado.

7. Para salas de espectáculos, se estará a lo dispuesto en el art. 90.- Edificabilidad a obtener mediante PRI.

### 1.2.2.7.Ficha planeamiento y gestión tipo

Se mantienen las mismas fichas de la 2ª actualización de la M.P. n°1.

FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN	
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	
Denominación: Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la Modificación 1 de la Modificación Puntual 1 del PGOU de Benidorm en PARCELA de Benidorm.	
Delimitación: La que figura en los planos de ordenación	
Clasificación del suelo: Suelo Urbano	
Calificación del suelo: Edificación Abierta, Grado, Nivel	
Uso predominante: Residencial y Hotelero	
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES ANTES DEL PRI</b>	
1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO VIRTUAL N°	M2S
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	M2S
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	M2TU
4. ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD ( 2/3 )	M2S/M2TU
5. ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB ( 3/1 )	M2TU/M2S
6. ISD/IEB	Coefficiente adimensional
<b>CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN EL PRI</b>	
1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO VIRTUAL N°	M2S
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	M2S
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	M2TU



4 INDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD ( 2/3 )	M2S/M2TU
5 INDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB ( 3/1 )	M2TU/M2S
6. ISD/IEB	0,49
<b>CESIÓN</b> Se establece una cesión de m <sup>2</sup> s de suelo dotacional que constituyen la aplicación del ISD de sobre el incremento de edificabilidad computable de m <sup>2</sup> t en habitaciones y elementos comunes, de los cuales m <sup>2</sup> se ceden en parcela propia en franja de 2,00 m de anchura recayente a, m <sup>2</sup> se ceden en suelo dotacional, aplicándose a los restantes m <sup>2</sup> la sustitución económica.	
<b>PARCELA RESULTANTE</b>	
1. SUPERFICIE PARCELA ANTES DEL PRI	M2S
2. SUPERFICIE DE CESIÓN DE PARCELA	M2S
3. SUPERFICIE PARCELA DESPUÉS DEL PRI	M2S
2. EDIFICABILIDAD ANTES DEL PRI	M2TU
3. INCREMENTO DE M2TU EN HABITACIONES	M2TU
4. INCREMENTO DE M2TU EN ELEMENTOS COMUNES	M2TU
5. EDIFICABILIDAD (COMPUTABLE) TRAS PRI	M2TU
Para el uso en no habitaciones, vestíbulos, terrazas y demás elementos no computables, se aplicará la norma general vigente del PGOU. La superficie de cesión de m <sup>2</sup> s se crea por aplicación de una franja de 2,00 mis a lo largo de todo el frente de fachada de mis de la parcela a la Avenida. Resultan de aplicación los parámetros del Plan General vigentes antes del PRI sobre configuración de la parcela en cuanto a índices de edificabilidad, retranqueos, distancias a linderos, ocupación y demás parámetros, sin tener en cuenta la franja viaria de nueva creación por el PRI, de modo que dichos parámetros se aplicarán tomando en consideración la parcela anterior a la resultante neta del PRI.	

## 2. ANEXOS

### 1.1. Anexo 1: Resumen Ejecutivo

El Art. 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRS), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, exige que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público contenga un resumen ejecutivo que explique:

- La delimitación de los ámbitos en que se altera la ordenación y el alcance de ésta.
- Los ámbitos en que se suspende la ordenación, los instrumentos de ejecución o el otorgamiento de licencias, así como la duración de tal suspensión.

En el presente caso, mediante esta Modificación Puntual, se altera la ordenación urbanística vigente, por lo que procede dar cumplimiento a dicho precepto.



1. Para ello, dado el contenido sencillo de la presente Modificación Puntual se atribuye a ésta por entero el carácter de resumen ejecutivo a los efectos del cumplimiento de dicho precepto.
2. No es precisa en el ámbito de la Modificación suspensión alguna del otorgamiento de Licencias.


## **1.2. Anexo 2: Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica**


## **1.3. Anexo 3: Magnitudes hoteles existentes y cesión retranqueo**

Se mantienen las mismas fichas de la 2ª actualización de la M.P. n°1 para los 79 hoteles, tal como ponemos de ejemplos las fichas de los hoteles 1, 2, ..., 70 y 71




BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº25 (3ª actualización de la M.P. nº01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990


Nº 1		
CATEGORIA	1 ESTR.	EMPLAZAMIENTO
DENOMINACIÓN	Palm Court	
DIRECCIÓN	C/ Mallorca, 15	
AE- grado	2a	
VU-grado		
>1000	1702,88	
>2000		
>3000		
>4000		
>5000		
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	55,39	
% DE SUP. DE PARCELA	3,83	
RETRAN-FRONTAL	>7,00 m	
REF CATASTRAL	Esta dentro del Hotel Pueblo	

Nº 2		
CATEGORIA	2 ESTR.	EMPLAZAMIENTO
DENOMINACIÓN	Acapulco	
DIRECCIÓN	C/ Ricardo Bayona, 7	
AE- grado	3b	
VU-grado		
>1000	3387,91	
>2000		
>3000		
>4000		
>5000		
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	227,84	
% DE SUP. DE PARCELA	6,72	
RETRAN-FRONTAL	>8,00 m	
REF CATASTRAL	<a href="#">002-9697202YH4689N0001OQ (1).pdf</a>	



BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°25 (3ª actualización de la M.P. n°01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990

<b>Nº 70</b>		
CATEGORIA	4 ESTR.	EMPLAZAMIENTO 
DENOMINACIÓN	Mediterráneo	
DIRECCIÓN	Avda. Dr. Severo Ochoa, 16	
AE-grado	2	
VU-grado		
>1000		
>2000		
>3000		
>4000		
>5000	11435,34	
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	529,15	
% DE SUP. DE PARCELA	4,62	
RETRAN-FRONTAL	>7,00 m	
REF CATASTRAL	<a href="#">070-2804211YH572030001JY.pdf</a>	

<b>Nº 71</b>		
CATEGORIA	3 ESTR.	EMPLAZAMIENTO 
DENOMINACIÓN	Aqua Azul	
DIRECCIÓN	Avda. Emilio Ortuño nº7	
EA-grado	2	
VU-grado		
>1000		
>2000		
>3000	3788	
>4000		
>5000		
SUP. RETRANQUEO A CALLE 2M.	474,25	
% DE SUP. DE PARCELA		
RETRAN-FRONTAL	>7,00 m	
REF CATASTRAL	<a href="#">071-0497413YH5609N0001AM (1).pdf</a>	



BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°25 (3ª actualización de la M.P. n° 01) de los artículos 90, 91, 97, 111, 112 y 113 de las NNUU y artículos 6, 8, 18, 26, 27 y 36 de las OOMM. Normativa Ordenación Pormenorizada del P.G.O.U. de 1990

MAGNITUDES HOTELÉS EXISTENTES MOD N° 1 PGMO 1990 MAYO 2016																			
Nº	1'	2'	3'	3'S	4'	4'S	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	EA	VU	S>1000	S>2000	S>3000	S>4000	S>5000	S. RETRANQUEO A CALLE 3M	% DE SUP. DE PARCELA	RETRANQUEO	
1							Palm Court	C/ Mallorca, 16	2a		1.702,88					65,39	3,83	>7,00 m	
2							Acapulco	C/ Ricardo Bayona, 7	3a			3.387,91				227,84	6,72	>8,00 m	
3							Bermudas	C/ Estocolmo, 17	2a						5.127,88	259,25	5,05	>7,00 m	
4							Joya	Avda. Andalucía, 2	3a				3.530,36			217,89	6,17	>7,00 m	
5							Petra	C/ Lepanto, 19	2a							182,29	6,84	>7,00 m	
6							Río Park	C/ Murcia, 16	2a						8.879,19	735,41	8,28	>7,00 m	
7							Los Alamos	C/ Gerona, 7	2a							90,74	3,43	>7,00 m	
8							Ambasador Playa I	C/ Gerona, 41	2a			2.639,59				642,07	7,22	>7,00 m	
9							Ambasador Playa II	C/ Gerona, 39	2a									>7,00 m	
10							Benikaktus	C/ Alcalde Manuel Catalán Chana,	2a			2.608,03				126,90	4,86	>7,00 m	
11							Benilur Park	Avda. Panamá, 5	3a						5.840,74	130,65	2,23	>8,00 m	
12							Caballo de Oro	C/ Kennedy, 22	2a							7.421,77	356,32	4,8	>7,00 m
13							Cabana	C/ Ferri 33	3a							5.475,68	383,43	7	>8,00 m
14							Galas Marina	C/ Asturias, 1	2a				3.032,27			338,13	11,15	>7,00 m	
15							Galypo	Avda. Derramador, 4	2a						6.821,45	98,20	1,43	>7,00 m	
16							Gala Placidia	C/ Roma, 4	2a					4.522,62		453,93	10,03	>7,00 m	
17							Helios	Avda. Filipinas, 12	2a						5.970,30	460,56	7,71	>7,00 m	
18							Jaime I	Avda. Rei Jaume I, 11	3a			2.140,32				84,52	3,94	>8,00 m	
19							Lido	C/ Alcalde Manuel Catalán Chana,	2a		1.263,25					109,35	8,65	>7,00 m	
20							Magic Rock Garden	C/ Bonn, 6	2a						5.830,87	203,40	3,48	>7,00 m	
21							Magic Villa de Benidorm	C/ Gerona, 44	2a					3.096,82		207,89	6,71	>7,00 m	
22							Mont Park	C/ Manila, 5	2a					3.757,04		155,07	4,12	>7,00 m	
23							Nadal	Avda. Madrid, 41	2a		1.275,47					30,59	2,39	>7,00 m	
24							Nereo	Avda. Ametlla de Mar, 12	2a					4.362,01		271,04	6,21	>7,00 m	
25							Orange	C/ Mallorca, 11	2a						5.554,99	380,60	6,85	>7,00 m	
26							Palmeral	C/ Altea, 2	2a			2.048,85				367,90	17,85	>7,00 m	
27							Pozedón	C/ Esperanto, 9	2a							6.264,43	251,94	4,02	>7,00 m
28							Pozedón Palace	Via Emilio Ortuño, 26	2a										>7,00 m
29							Pozedón Playa	Avda. Armada Española, 18	3a							5.242,83	304,87	5,81	>8,00 m
30							Presidente	Avda. Filipinas, 10	2a							5.590,86	418,92	7,49	>7,00 m
31							Arcos	Avda. Filipinas, 11	2a		1.392,36					189,53	13,61	>7,00 m	
32							Pueblo Benidorm	C/ Ibiza, 17	2a							13.968,64	551,22	3,94	>7,00 m
33							Riegente	C/ Mónaco, 5	2a					4.131,14		286,12	6,52	>7,00 m	
34							Rivador	C/ Estocolmo, 14	2a			2.611,89				233,24	8,92	>7,00 m	
35							Rosamar	Avda. del Mediterráneo, 45	1a			2.801,19				292,71	10,44	>7,00 m	
36							Rosamar	Avda. Derramador, 6	3a			2.273,72				96,96	2,5	>7,00 m	
37							Sol Oasis	C/ Gerona, 47	2a							20.698,03	405,10	1,95	>7,00 m
38							Sol Pelicanos	C/ Gerona, 45	2a										>7,00 m
39							Torre Dorada	C/ Avilés, 2	2a					4.300,29		383,73	8,92	>7,00 m	
40							Venus	Avda. Filipinas, 13	2a						7.546,38	374,88	4,96	>7,00 m	
41							Gran Hotel Ball	C/ Luis Prendes, s/n	2a							17.820,78	930,68	5,22	>7,00 m
42							Gran Hotel Delfin	Avda. Montbenidorm, 13	2a							11.680,12	869,23	7,44	>7,00 m
43							Agir	Avda. Mediterráneo, 11	1a		1.396,76					161,88	11,58	>7,00 m	
44							Belroy Palace	Avda. Mediterráneo, 13	1a							5.485,85	392,09	7,14	>7,00 m
45							Benidorm Centre	C/ Gerona, 4	2a			2.274,02				226,42	9,95	>7,00 m	
46							Benidorm Plaza	Via Emilio Ortuño, 18	2a				3.475,00			180,44	5,19	>7,00 m	
47							Brisa	Avda. de Madrid, 31	1a		1.315,67					61,31	4,65	>7,00 m	
48							Castilla	C/ Jaén, 3	2a				3.496,57			203,59	5,82	>7,00 m	
49							Cimbel	Avda. Europa, 1	1a				3.037,50			215,17	7,08	>7,00 m	
50							Corona del Mar	Avda. Rei Jaume I, 3	3a					4.214,89		330,98	7,85	>8,00 m	
51							Diplomatic	C/ Gerona, 9 y 11	2a						4.799,92	384,82	8,01	>7,00 m	
52							Don Pancho	Avda. Mediterráneo, 39	1a							6.028,23	514,75	8,53	>7,00 m
53							Dynastic	Avda. L'Ametlla de Mar, 15	2a							5.119,69	189,14	3,1	>7,00 m
54							Flamingo Oasis	Avda. Dr. Severo Ochoa, 3	3a							11.463,80	326,49	2,85	>8,00 m
55							Flash	Avda. Derramador, 2	2a					4.500,23		133,98	2,97	>7,00 m	
56							Les Dunes Comodoro	Avda. Metge Miguel Martorell, 1	1a							6.352,61	325,54	5,12	>7,00 m
57							Levante Club	Avda. Dr. Severo Ochoa, 3	3a							5.544,33	295,31	5,32	>8,00 m
58							Los Daimotas	C/ Estocolmo, 4	2a							8.098,48	320,52	3,95	>7,00 m
59							Madeira Centro	C/ Esperanto, 1	1a					3.633,34		102,69	2,82	>7,00 m	
60							Marina	C/ Cuenca, 6	2a							7.304,62	412,36	5,64	>7,00 m
61							Mellá Benidorm	Avda. Dr. Severo Ochoa, 1	3a							17.343,53	712,58	4,1	>8,00 m
62							Palm Beach	C/ Viena, 2	2a							14.903,77	1.074,60	7,21	>7,00 m
63							Princesa	C/ Mirador, 3	2a							5.670,64	301,46	5,31	>7,00 m
64							Riviera	Avda. Derramador, 8	2a							161,23	1,18	>7,00 m	
65							Royal	Via Emilio Ortuño, 11	2a			2.263,14				201,81	8,91	>7,00 m	
66							Sandos Monaco	Avda. Periodista Emilio Romero, 1	2a				3.672,47			257,66	7,01	>7,00 m	
67							Sol Costa Blanca	Avda. Alcoy, 13	1a					4.363,73		159,27	6,63	>7,00 m	
68							Victoria	Via Emilio Ortuño, 20	2a				3.361,96			269,00	7,97	>7,00 m	
69							Deloix Aqua Center	Avda. Dr. Severo Ochoa, 34	2a							13.127,79	814,17	6,2	>7,00 m
70							Mediterráneo	Avda. Dr. Severo Ochoa, 15	2a							11.435,34	629,15	4,62	>7,00 m
71							Agua Azul	Via Emilio Ortuño, 7	2a					3788,00		474,25	6,30	>7,00 m	

### 3. PLANOS

Se mantiene los mismos planos de los hoteles existentes, áreas virtuales calculo equilibrio dotacional y ámbitos cesiones dotacionales de la 2ª actualización de la M.P. n° 1.

Esta Modificación Puntual n° 25 consta de 108 páginas numeradas, de la n° 1 a la n° 108

En Benidorm, a marzo de 2026

Fdo. D. Julio Turmo de Padura

Arquitecto. Master en "Valoraciones Inmobiliarias" por la U.P.C.