



Nº Expediente.	
Asunto	Interpretación del Plan General nº8. / Modificación Puntual del Plan General nº 1, Incentivación Hotelera
Interesado	Concejalía Urbanismo / Departamento de Urbanismo y Planeamiento

INFORME TECNICO

El Técnico que suscribe ha analizado el borrador de la **INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL Nº 8**, que pretende la clarificación de la aplicación de la Modificación Puntual del Plan General nº 1, Incentivación Hotelera (Actualización Febrero 2015), (en adelante MP01), aprobada por la CITMA el 23 de Abril de 2015, en lo que atañe a su afección por la recientemente aprobada nueva reglamentación sectorial hotelera (Decreto 75/2015 de 15 de Mayo del Consell, *regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana*.) El citado documento de interpretación del planeamiento urbanístico, debiera servir para subsanar nuevas situaciones que desde el Departamento de Licencias Urbanísticas se vienen detectando con la aplicación cotidiana de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General, aprobada el 12 de Diciembre de 2001 (submodificación nº 1 de la MP nº 1 del PGMO), su actualización de Febrero 2015 y el desarrollo de la misma mediante la aprobación de PRI,s.

Como punto de partida para la mejor comprensión de estas valoraciones, se debe tener en cuenta el fin último que se perseguía con la aprobación de la MP01 que, según su propia redacción, consistía en lo siguiente:

boletín oficial de la provincia - alicante, 12 enero 2002 - n.º 10

Resolución de 12 de diciembre de 2001, del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial por la que se ordena la publicación oficial de la Aprobación Definitiva de la Modificación Nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.

Dicha submodificación nº1 tiene por objeto introducir cambios en la actual normativa urbanística hotelera de Benidorm (regulada en los artículos 90 de la Normas Urbanísticas sobre "Edificabilidad" y 26 de las Ordenanzas sobre "Condiciones de volumen" del Plan General) con el fin de facilitar el desarrollo y la implantación de hoteles de 4 y 5 estrellas. En concreto, respecto de la medición y cómputo de la edificabilidad, proponiendo que para los hoteles de lujo no compute el incremento del tamaño de las habitaciones con un límite de 10 m2 útiles más (para 4 estrellas) y 15 m2 útiles más (para 5 estrellas), sobre el mínimo exigido por el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, junto con otras condiciones relativas a su debida inscripción en el Registro de la Propiedad y al otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y de actividad.

La modificación propuesta se justifica en la necesidad de incrementar la calidad de la oferta hotelera en el suelo urbano de Benidorm, en un municipio de relevante prestigio turístico internacional.

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

Como se ve, el objetivo final del MP.01 es el de mejorar la planta hotelera de la ciudad, ampliando el tamaño de sus habitaciones y por lo tanto ofreciendo un producto de mayor calidad, sin que ello suponga consumo de mayor aprovechamiento para el empresario del sector.

A la vista de los recientes expedientes en trámite en este departamento, se observa que la realidad dista mucho del objetivo a cumplir, ya que se constata que no se aplica la MP01 para aumentar el tamaño de las habitaciones, sino que mediante la aplicación de la normativa hotelera se está fomentando el paso de habitaciones dobles a individuales, obteniéndose un mayor número de habitaciones que aunque de entrada se justifiquen como individuales, con la superficie alcanzada después de la aplicación de la MP01, es más que suficiente para cumplir con los mínimos marcados por la Conselleria de Turismo para la superficie de una habitación doble. Se produce por tanto, mediante esa interpretación de la norma urbanística, un resultado en absoluto perseguido por la MP01, pero que por otra parte lo permite la normativa sectorial, ya que no limita el número máximo o mínimo de habitaciones individuales, dobles, etc.

La MP01, no solo hacía referencia a las habitaciones dobles, ya que este aspecto, no se precisa, dejando la puerta abierta a aplicar el "premio hotelero", por ejemplo a habitaciones dobles de uso individual, o directamente individuales.

Por otra parte, en algunos casos se consigue la legalización de hoteles con exceso de aprovechamiento, a un precio muy inferior al de adquisición en el mercado del suelo necesario para la legalización de ese exceso de edificabilidad. Esto es así porque para los cálculos de las compensaciones, en este caso económicas, se utilizan valores catastrales que, por regla general, están aproximadamente al 50% de los valores reales de mercado

En el momento presente, desde la entrada en vigor de la nueva normativa hotelera (*DECRETO 75/2015, de 15 de mayo*), al reducirse el tamaño mínimo de las habitaciones con respecto al contemplado en la normativa anterior, ocurre, que si le aplicamos la MP01, que otorga 5, 10 y 15 m² por habitación a los hoteles de 3, 4 y 5* respectivamente, lo que se obtiene es precisamente lo que se intentaba evitar con la aplicación de la MP, es decir, la posibilidad de convertir las habitaciones dobles, en triples y cuádruples:

Anexo 1, Decreto 75/2015

Podrán ofertarse habitaciones con mayor capacidad, máximo 4 plazas, siempre que cuenten con una superficie equivalente al mínimo previsto para una doble en este apartado más 5 m² por cada plaza que se incremente. Se podrán instalar camas supletorias en las habitaciones a petición del cliente, cualquiera que sea la superficie de la habitación para la que se solicite. No obstante, para poder publicitar su existencia, la superficie de las habitaciones deberá exceder, por cama, un veinticinco por ciento de la mínima exigible, según la categoría, sin que en ningún caso, puedan instalarse más de dos de estas camas por Habitación. De igual manera, y bajo petición del cliente, podrá aumentarse la capacidad de la habitación, sin incrementar el número de camas, siempre que

el ancho mínimo de estas sea de 1,35 m y la superficie de la habitación cumpla los mismos requisitos que para la instalación de camas supletorias.

Consideramos que este efecto indeseado no queda subsanado con la interpretación del Plan General nº 8, que en la actualidad se tramita, ya que ésta solo contempla la posibilidad de computar las habitaciones conforme al nuevo Decreto o a la anterior normativa, en función del tipo de hotel a que se refiera el PRI a tramitar.

Por ello debería considerarse la posibilidad de regular (lo que excedería de una mera interpretación) que en aquéllos casos en que se el hotel se acoja a los beneficios de la Modificación Puntual nº 1, no será de aplicación lo dispuesto en el Anexo 1 del Decreto 75/2015, sobre la posibilidad de aumentar el número de camas en una habitación hasta el máximo de cuatro, mediante la articulación de algún mecanismo jurídico al que se podría acceder de manera voluntaria, si se pretendiese obtener el citado "premio hotelero": Estimamos que esta innovación introducida en la reglamentación hotelera va en contra del espíritu mismo de la Modificación Puntual nº 1.

Como ya se ha dicho, considero, que lo anterior excede de las posibilidades de una simple interpretación, pues introduce innovaciones en la regulación urbanística incluso con repercusiones sancionadoras. Creemos por ello que la adecuación de lo ya aprobado al nuevo Decreto sectorial hotelero debería hacerse mediante una Modificación de la Modificación Puntual nº 1, evitándose con ello que se planteen recursos contra la interpretación que pudiesen derivar en su anulación posterior por motivos formales.

Benidorm a 30 de Julio de 2015

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Rafael Landete Pascual

Arquitecto Municipal