

**MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN N° 1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 (USO HOTELERO Y APARCAMIENTO) DEL PGOU DE BENIDORM, EN PARCELA EN EL ÁMBITO DE LA MANZANA FORMADA ENTRE LA AVENIDA DEL MEDITERRÁNEO, LA AVENIDA CASTELLÓN, LA AVENIDA AMETLLA DE MAR Y LA CALLE GERONA DEL SUELO URBANO.**

**PROMOTOR:** CONVALESA, S.L.

En Benidorm, a julio 2018

## ÍNDICE

### A/ MEMORIA

1. Memoria Informativa
2. Memoria Justificativa

### B/ NORMAS URBANÍSTICAS

### C/ PLANOS

#### Información

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

#### Ordenación

- O.1. *Delimitación del área virtual o ámbito de análisis*
- O.2. *Delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior. Justificación del equilibrio dotacional*
- O.3. *Cesiones para el mantenimiento del equilibrio dotacional*

### D/ ANEXOS

- I.1 *Anteproyecto*
- I.2 *Estudio de Integración Paisajística*
- I.3 *Resumen Ejecutivo*
- I.4 *Relación de Propietarios*
- I.5 *Convenio Urbanístico*

## **MEMORIA**

## 1. MEMORIA INFORMATIVA.

La Corporación Municipal, en Pleno en sesión celebrada en fecha 25 de febrero de 2014, por parte del Ayuntamiento de Benidorm se procedió a la aprobación del “Plan de Reforma Interior, Estudio de Integración Paisajística y borrador de Convenio Urbanístico para la aplicación de la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre la Avenida Mediterráneo, la Avenida Castellón, la Avenida Ametlla del Mar y la Calle Gerona de Suelo Urbano de Benidorm”, publicándose las correspondientes normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 31 de marzo de 2014.

Se redacta la presente propuesta para la modificación del Plan de Reforma Interior mencionado anteriormente con la finalidad de proceder a adecuarlo a las nuevas exigencias requeridas para una aplicación actualizada desde el punto de vista empresarial de la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 (uso hotelero y aparcamiento) del PGOU de Benidorm, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre la avenida del Mediterráneo, la avenida Castellón, la avenida Ametlla de Mar y la calle Gerona del suelo urbano del casco de Benidorm.

La redacción del presente documento por encargo de la mercantil Convalesa S.L., con CIF B-46412789 que tiene actualmente concedida licencia de obras para la construcción de un edificio en parcela sita en la manzana anteriormente mencionada.

Según las ordenanzas municipales del Plan General de Benidorm, con aprobación definitiva por resolución de Conseller de 26/11/1990 y B.O.P. 29/12/1990, la parcela objeto de estudio se identifica como EA1b y EA2b, edificación abierta de grado 1 y grado 2, y nivel b, con uso residencial y alojamiento temporal, con los siguientes parámetros urbanísticos:

Grado 1: la superficie útil de las edificaciones no excede del resultado del producto de la superficie neta de la parcela por el coeficiente 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Grado 2: la superficie útil de las edificaciones no excede del resultado del producto de la superficie neta de la parcela por el coeficiente 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nivel b: se admiten usos terciarios en planta baja y en edificio exclusivo.



En la redacción del presente documento se procede a aplicar la Modificación de Plan General, Submodificación número 1 de la Modificación puntual número 1, Uso hotelero y aparcamiento/2002, con aprobación definitiva por resolución de Conseller de 20/07/2001 y B.O.P. 12/01/2002 y sus posteriores actualizaciones, como instrumento de ordenación vigente relativo a determinados aspectos del uso hotelero y aparcamiento, que en concreto establece la posibilidad de incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas (con una edificabilidad adicional de 10 metros cuadrados útiles por habitación) y de cinco estrellas (con una edificabilidad adicional de 15 metros cuadrados útiles por habitación), sin que compute a efectos de edificabilidad, pero con la necesidad de incorporar las medidas compensatorias precisas para mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de dotaciones públicas.

La Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 del PGOU de Benidorm permite incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de cuatro estrellas (hasta 10 m2 por habitación) así como la superficie destinada a vestíbulos hasta 3,00 m2 por habitación. Mediante la presente Modificación del Plan de Reforma Interior se pretende aplicar dicha Submodificación consiguiendo una mejora en la calidad y oferta hotelera a construir sobre la parcela.

Dado que, en aplicación de la mencionada normativa, se modifican los parámetros urbanísticos de la parcela mencionada, sin que computen a efectos de incremento de edificabilidad, se ha de proceder a la delimitación de un área siguiendo los criterios urbanísticos establecidos, a los exclusivos efectos de determinar un ámbito con características funcionales similares al sector, con la finalidad de comparar y justificar el equilibrio dotacional existente en la tramitación del presente instrumento urbanístico, para el cumplimiento de lo previsto en los artículos 36, 40, 63 y anexo IV.III apartado 8 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP, dada la necesidad de incorporar las medidas compensatorias precisas para mantener el cumplimiento de los índices o estándares legales de dotaciones públicas.

En la actualización de la Modificación Puntual nº 1 del PGMO 1990 Incentivación Hotelera se delimitan las áreas virtuales para el cálculo del equilibrio dotacional. En nuestro caso sería de aplicación la siguiente que a continuación se representa:



Delimitación ámbito

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

De conformidad con la Submodificación nº 1 del PGOU, su ejecución mediante Planes de Reforma Interior dependerá de la iniciativa de proyectos con incremento de tamaño de las habitaciones en los hoteles de 4 y 5 estrellas en el municipio, bien por adaptación de los existentes o bien por nueva construcción.

*Por Resolución de 12 de diciembre de 2001, del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, se ordenó la publicación de la Aprobación Definitiva de la citada Submodificación 1 de la Modificación Puntual N°1 del PGMO de Benidorm.*

*Esta Resolución consideró cumplidas las condiciones señaladas por la anterior Resolución de 20 de julio de 2001, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprobó definitivamente la Submodificación, y que en resumen establece lo siguiente:*

*En sus Antecedentes recoge el previo Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fecha 24 de enero de 2001, que informó favorablemente la Submodificación señalando que en la redacción del texto normativo que se publicase se debería recoger la necesidad de remitir el cumplimiento de lo establecido en el entonces vigente artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana (RPCV) a un ulterior instrumento de planeamiento que debería aprobarse con carácter previo a la solicitud de licencia; y señalando asimismo que en ellos deberían materializarse las compensaciones por el aumento de edificabilidad y deberían ser lo más próximos posibles a la parcela hotelera de que se tratase.*

*En sus Fundamentos de Derecho, la Resolución de 20 de julio de 2001 establece que la Submodificación tiene por objeto introducir cambios en la entonces vigente normativa urbanística hotelera de Benidorm (regulada en los artículos 90 de las Normas Urbanísticas sobre “Edificabilidad” y 26 de las Ordenanzas sobre “Condiciones de volumen del Plan General”) con el fin de facilitar el desarrollo y la implantación de hoteles de 4 y 5 estrellas y, en concreto, respecto de la medición y cómputo de la edificabilidad, proponiendo que para los hoteles de lujo no compute el incremento de tamaño de las habitaciones con un límite de 10 m<sup>2</sup> útiles más para 4 estrellas y 15 m<sup>2</sup> útiles más para 5 estrellas, sobre el mínimo exigido por el Decreto 153/1993, de 17 de agosto, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana, junto con otras condiciones relativas a su debida inscripción en el Registro de la Propiedad y al otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas y de actividad.*

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

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

*Añade el mismo Fundamento que en cualquier caso resulta especialmente relevante la delimitación del área virtual que cada PRI deberá efectuar para poder verificar el estándar dotacional legalmente exigible, así como que los ámbitos en que se deberán materializar las compensaciones por el aumento de edificabilidad, que deberán ser lo más próximos posible de la parcela hotelera de que se trate. Sobre la base de lo expuesto, la repetida Resolución de 20 de julio de 2001 aprueba definitivamente la Submodificación,*

*supeditando su publicación oficial -y, por tanto, su eficacia- hasta que el Ayuntamiento modificase la normativa urbanística objeto de la modificación, en el sentido de matizar que la edificabilidad bruta o techo edificable comprende toda la edificación destinada a cualquier uso lucrativo que pueda materializarse en el ámbito del PRI, e incorporase en dicha normativa la necesidad de remitir el cumplimiento de los estándares legalmente aplicables a ulterior aprobación de un PRI o PRIs que deberían aprobarse con carácter previo al otorgamiento de la preceptiva licencia municipal, así como que los ámbitos territoriales en los que se deban materializar las mencionadas compensaciones dotacionales por el aumento de la edificabilidad atribuida deberían ser lo más próximos posibles a la parcela hotelera de que en cada caso se trate. Delegado, por la Resolución de 20 de julio de 2001, en el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial que verificado de lo anterior ordenase la inmediata publicación de la aprobación definitiva acordada de la Submodificación, junto con sus normas, y cumplido por el Ayuntamiento el requerimiento de la Resolución, en fecha 12 de diciembre de 2001 el Director General dictó Resolución por la que consideró cumplidas las condiciones de la Resolución de 20 de julio de 2001 y ordenó la publicación de la aprobación definitiva de la Submodificación y de sus normas, publicación que se produjo finalmente en el BOP de Alicante de 12 de enero de 2002.*

En la actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación hotelera" se identifica el ámbito de cálculo del incremento de la edificabilidad por el aumento del tamaño de las habitaciones de hotel en el caso concreto. Este ámbito abarca el perímetro de la parcela en la manzana sobre la que se quiere operar ese incremento. En realidad ese incremento es un parámetro fijo en cada caso, de modo que puede entenderse que produce un incremento global, si bien cabe entender que debe computarse en la parcela concreta a que se refiera cada actuación, lo que significa que el PRI define en ella el incremento de la edificabilidad.

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

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

#### ***Artículo 36 Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana***

***1. La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones, que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de esta ley.***

***2. La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV y, como mínimo, los siguientes:***

***a) En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 se destinarán a zonas verdes públicas.***

***b) En suelo industrial o terciario, se destinará a zonas verdes públicas al menos el diez por cien de la superficie del sector.***

3. Las densidades residenciales no serán superiores a 100 viviendas por hectárea ni a un metro cuadrado edificable de uso residencial por metro cuadrado de suelo. Todos los sectores de uso residencial deberán contar con un mínimo de edificabilidad terciaria. El plan podrá optar por fijar un índice de edificabilidad terciaria al respecto, o bien regular en su normativa la compatibilidad de los usos terciarios que se prevean en el sector con el uso residencial predominante. Este mínimo de edificabilidad terciaria no podrá destinarse íntegramente al uso de alojamientos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial.

4. En suelo urbano sujeto a actuaciones aisladas o integradas, cuando la edificabilidad residencial media preexistente en una subzona de ordenación pormenorizada ya supere el metro cuadrado edificable, por metro cuadrado de suelo, el nuevo planeamiento no podrá aumentar la edificabilidad aplicable a cada parcela con respecto a las previsiones del planeamiento anterior ni alcanzar la media preexistente.

5. En sectores de reforma interior, o unidades de ejecución en suelo urbano directamente ordenadas por el plan de ordenación pormenorizada que carezcan de las condiciones de viabilidad propias de un sector completo, o en las zonas consolidadas, a las que el plan general estructural atribuya un incremento de aprovechamiento, cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, **Las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente.**

#### **Artículo 63 Modificación de los planes y programas**

1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

a) Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme al precedente capítulo II.

b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

**3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.**

#### **Anexo IV LOTUP**

III.4.7. Los estándares dotacionales definidos en los apartados anteriores serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales. En los sectores de plan de reforma interior para operaciones de renovación urbana, en los que se dota de ordenación al sector, se podrán minorar estos estándares en proporción al grado de consolidación por la edificación, aplicando un porcentaje de minoración de estándares igual al porcentaje de consolidación por la edificación en la ordenación propuesta; si el sector, **o el ámbito de actuación más reducido sobre el que se plantea una actuación de**



**reforma interior, ya tiene ordenación definida, se aplicarán los estándares exigidos a las modificaciones de planeamiento en el apartado III.8 del presente anexo.**

### **III. 8. Modificaciones de planes**

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

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

**8.3.** Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

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

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

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

## METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO EXIGIDO POR LA SUBMODIFICACIÓN

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

A) Que el incremento de la superficie útil de las habitaciones en hoteles de 4 y 5 estrellas en hasta 10 y 15 m<sup>2</sup> respectivamente no computa a los efectos de la edificabilidad permitida por el Plan, es decir que la edificabilidad, el índice de edificabilidad neta en parcela, sigue siendo el mismo, antes y después del citado incremento de superficie útil de las habitaciones.

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

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

Así las modificaciones de planeamiento, cuando ni la antigua (a) Ordenación ni la nueva (n) cumplan con los estándares propios de los sectores de planeamiento, será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

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

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

## DELIMITACIÓN DEL ÁREA VIRTUAL O ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES

En la 2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal de 31 de Julio de 2017 se establece el índice dotacional a contemplar:

### *"A.3.4. MECANISMO DE CÁLCULO DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL*

*El cálculo del equilibrio dotacional debe efectuarse mediante dos comprobaciones, la primera, en aplicación del Anexo IV de la LOTUP (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 se establece un coeficiente de conversión de 1.90 multiplicado*

por la superficie de la parcela y por el coeficiente de edificabilidad de cada zona de ordenación. La segunda comprobación es la aplicación exigido por los Art 36, 40, 63 y anexo IV de la Ley 5/2014 de 25 de julio, LOTUP, es decir el mantenimiento del índice dotacional en el ámbito (de los nueve definidos) donde se ubique la parcela de uso hotelero, debiendo tener en cuenta los PRIs aprobados con anterioridad, siendo el primero que se tramite en cada uno, el que calculara la superficie de cada manzana, el techo útil, y los totales del ámbito.

*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. Dado que ya están en vigor y/o con Informe Ambiental favorable varios PRIs en el Ámbito 1, su índice dotacional a contemplar en futuros planes de reforma interior es, **ISD = 0,332517**"*

### INCREMENTO DOTACIONAL

En la parcela del ámbito de este PRI, la edificabilidad permitida en la Ordenación vigente, teniendo en cuenta el incremento de edificabilidad del PRI aprobado, es de:

$$5.460,75 \text{ m}^2\text{tu} + 1.699,00 \text{ m}^2\text{tu} \text{ (según PRI aprobado)} = 7.159,75 \text{ m}^2\text{tu}$$

La presenta Modificación del PRI tiene previstas 247 habitaciones, distribuidas en 31 plantas, con un incremento de tamaño de los 1.699,00 m<sup>2</sup>tu aprobados por el PRI aprobado el 25.2.2014, más 261,70 m<sup>2</sup>tu, cuyo incremento se propone mediante el presente instrumento de planeamiento, es decir, una media de 7,94 m<sup>2</sup>tu por habitación, incremento inferior al máximo permitido en la Submodificación de 10 m<sup>2</sup>tu por habitación.

En la presente Modificación del PRI no existe incremento de aprovechamiento por vestíbulos ya que la superficie destinada a vestíbulos es de 203,69 m<sup>2</sup>tu, inferior a 322,50 m<sup>2</sup>tu (1,5 x 215 hab).

De este modo, el incremento de edificabilidad destinado al incremento de tamaño de las habitaciones es de 261,70 m<sup>2</sup>tu

Aplicando a este incremento el ISD anteriormente mencionado tenemos que el suelo dotacional requerido por el aumento de edificabilidad es de 87,02 m<sup>2</sup>s {(261,70 m<sup>2</sup>tu x 0,332517 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>tu)}.

### IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE MATERIALIZACIÓN DE LAS COMPENSACIONES DOTACIONALES

La Submodificación nº 1 del PGOU dispone que el PRI deberá establecer 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 23.1 y 22.2 de la LRAU, vigente al momento de redacción, tramitación y aprobación de la Submodificación, y actualmente los artículos 36, 63 anexo IV de la LOTUP, establecen que los estándares en suelo urbano a cumplir por los planes de reforma interior 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.

## FORMA DE HACER EFECTIVAS LAS CESIONES DOTACIONALES EXIGIDA

Para mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo requerido por el artículo 63.3 y anexo IV. III apartado 8 de la LOTUP, se ha de proceder a la cesión de 87,02 m<sup>2</sup> de suelo dotacional con la finalidad de suplementar dichas dotaciones públicas originada por el incremento de edificabilidad (no computable) que plantea la presente Modificación de PRI, esto es, 261,70 m<sup>2</sup>tu.

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

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

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

Mediante el pago al Ayuntamiento de la cantidad cuantificada como equivalente económico a la cesión dotacional cuya cuantía asciende a 72.778,31 €, más 19.896,38 € en concepto de cesión del 5% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP, tal como a continuación se justifica.

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

## CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO DEL SUELO DOTACIONAL:

En la presente Modificación del PRI, el suelo dotacional que se cede se realizará mediante su equivalente económico. Para calcular esta equivalencia utilizaremos el valor catastral, fijado en 801,47 €/m<sup>2</sup>s (4.193.155,65 / 5.231,80), que aplicando un coeficiente K:

$$K = C_m \times C_d \times C_p \times C_u = 2,04 \times 0,93 \times 1 \times 1 = 1,8972$$

obtenemos un valor unitario de suelo de 1.520,55 €/m<sup>2</sup>s

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

Para el cálculo de la edificabilidad total resultante después de la Modificación del PRI se van a utilizar, además del incremento del tamaño de las habitaciones, aquellas edificabilidades que el Plan General de Benidorm permite no computar, en sus vigentes ordenanzas, para el uso hotelero, a la hora de la aplicación del índice de edificabilidad neta IEN establecido en cada zona.

Dicho cálculo se va a realizar con aplicación de los máximos permitidos que son los siguientes:

Según el art. 90 de las normas urbanísticas del PGOU

*"...Si se trata de hoteles de tres o más 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, oficinas, 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.*

Aplicando estos criterios resultan los siguientes parámetros:

A. Valor catastral del inmueble	801,47 €/m <sup>2</sup>
B. Valor unitario (x1,8972)	1.520,55 €/m <sup>2</sup>
C. Aprovechamiento del solar	5.460,75 m <sup>2</sup> tu
D. Incremento de m <sup>2</sup> tu en habitación	
según PRI aprobado	1.699,00 m <sup>2</sup> tu
según Mod. PRI	261,70 m <sup>2</sup> tu
E. Incremento de m <sup>2</sup> tu de uso no habitación	2.184,30 m <sup>2</sup> tu
(0,40 x 5.460,75 m <sup>2</sup> tu).	
F. Incremento de m <sup>2</sup> tu en vestíbulos	322,50 m <sup>2</sup> tu
(1,50 m <sup>2</sup> tu x 215 hab.).	
G. Total techo	9.928,25 m <sup>2</sup> tu
(C + D + E + F).	

De todo lo anterior resulta un coeficiente adimensional  $J = 1,8181$ , como cociente entre la edificabilidad real en m<sup>2</sup>tu (I) y la edificabilidad teórica sobre rasante (C) : (G/C).

Por lo tanto el valor de repercusión de suelo real para el cálculo del valor económico del suelo de cesión es de 836,34 €/m<sup>2</sup>s ( B/J ).

Como la superficie de suelo a ceder que se debe valorar en metálico, según los cálculos anteriormente realizados, es de 87,02 m<sup>2</sup>s, resulta que el valor económico sustitutivo de dicha cesión es:

Valor suelo de cesión: 72.778,31 € (87,02 m<sup>2</sup>s x 836,34 €/m<sup>2</sup>s).

Así mismo, también se cuantifica el valor de la sustitución económica de la cesión del 5% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP:

Para el cálculo de la sustitución económica de la cesión del 5% del techo lucrativo no se aplicará el coeficiente adimensional, ni la conversión de útil a construido, resultando la siguiente ecuación:

$V (5\%) (\text{Euros}) = \text{Valor unitario catastral edificación } (\text{€/m}^2) \times R_{mc} \times (\text{sup. a compensar}) \times 0,05$

$$V (5\%)= 801,47 \times 1,8972 \times 261,70 \times 0,05 = 19.896,38 \text{ €}$$

El valor de la sustitución económica de la cesión del 5% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP sería de 19.896,38 €

De este modo el valor total de la cesión más la cesión del 5% del techo lucrativo sería:

$$72.778,31 \text{ €} + 19.896,38 \text{ €} = 92.674,69 \text{ €}$$

### COMPROBACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL

La aplicación del artículo 17 del Anexo del RPCV, al que se remite la Submodificación, actualmente artículos 36, 73 y anexo IV.III, apartado 8, ha exigido la cesión de 167,13 m<sup>2</sup>s para el mantenimiento del equilibrio dotacional.

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

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

#### *“8. Modificaciones de planes*

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

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

*8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.”*

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

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

Pasando el incremento de edificabilidad de 261,70 m<sup>2</sup>tu a superficie construida utilizando el coeficiente de conversión de 1,90 utilizado por el Ayuntamiento de Benidorm resultan 497,23 m<sup>2</sup>tc. (261,70 m<sup>2</sup>tu x 1,90) a los que de conformidad con el criterio del párrafo anterior le corresponde una previsión de zona verde de 19,89 m<sup>2</sup> (497,23x4/100).

Por su parte, el anexo IV de la LOTUP, para actuaciones de uso dominante terciario establece que debe destinarse a zonas verdes públicas una superficie mínima del 10 % de la superficie computable del Sector. En nuestro caso, el ámbito de la parcela objeto del PRI tiene una superficie de 5.230,00 m<sup>2</sup>s lo que determinaría una cesión de 523,00 m<sup>2</sup>s, cesión ésta ya computada en el PRI previamente aprobado.

Como la cesión dotacional prevista es de 87,02 m<sup>2</sup>s, se supera los 19,89 m<sup>2</sup> establecido por el anexo IV LOTUP para el sector de uso terciario del presente PRI.

Respecto al número de plazas de aparcamiento, esta Modificación del PRI no le afecta ya que tal y como se explicaba en el PRI aprobado:

*Respecto del número de plazas de aparcamiento, el incremento de edificabilidad objeto de este PRI se aplica a tal efecto en el cálculo de la superficie de viario computada a efectos de cumplimiento del derogado artículo 17 del Anexo del RPCV al que se remite la Submodificación, el cual no refiere de modo adicional a este parámetro en concreto. Ello es coherente con el contenido de la Submodificación. Además 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, pero siempre bajo la condición de no incrementar el número de habitaciones, lo que significa que no se incrementa el número de usuarios, ni de clientes, ni la densidad, ni se produce ningún tipo de incremento poblacional, ni más tráfico, ni se incrementa el número de vehículos, ni más demanda ni necesidad de aparcamiento.*

Benidorm, julio 2018

EL ABOGADO –LCDO. CC.EE  
D.Argimiro Mayoral Sánchez

EL ARQUITECTO  
D. Adolfo Rodríguez López

## **NORMAS URBANÍSTICAS**



## NORMAS URBANÍSTICAS.

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

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

### B) NORMAS URBANÍSTICAS de la Actualización de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera"

#### *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:*

*C. 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.*

*D. 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).*

*Si se trata de hoteles de tres o más 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, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

*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 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, debiendo cumplir las siguientes condiciones:*

1. *En hoteles de nueva planta se efectuara 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*

*alterar el tamaño habitaciones, aplicándose el incremento de edificabilidad a los usos arriba indicados.*

4. *Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la Modificación Puntual N°01 (FEB 2015), sobre las*

*parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor. No se permitirán segregaciones de parcelas existentes, de cualquier uso, para aplicar los incrementos de techo terciario-hotelerero de la presente modificación.*

*Previa la aprobación de un Plan o planes de Reforma Interior (homologados a la Ley Urbanística vigente, 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 tres o más estrellas, con las siguientes condiciones sobre el mínimo exigido por la normativa hotelera.*

c. *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 de la siguiente forma:*

1. *Coeficiente para espacios de acogida en 1.5 m<sup>2</sup> por habitación (Vestibulo/Recepción/ Conserjería),*

2. *Coeficiente para incremento del tamaño de las habitaciones sobre el mínimo de 15/16/17 m<sup>2</sup>/Hab de la normativa sectorial de Turismo, hasta 5 m<sup>2</sup> por habitación, en la categoría de 3\*, hasta 7, 5 m<sup>2</sup> por habitación, en la categoría de 3\* Superior, 10 m<sup>2</sup> por habitación, en la categoría de 4\*, hasta 12, 5 m<sup>2</sup> por habitación, en la categoría de 4\* Superior, y 15 m<sup>2</sup> por habitación, en la categoría de 5\*.*

3. *Coeficiente para incremento del 15% sobre el correspondiente al Grado, destinado al resto de servicios comunes en los establecimientos de 3\**

4. *En hoteles de nueva planta la ratio de cómputo mínimo por habitación será 20 m<sup>2</sup>/Hab*

5. *En hoteles existentes la ratio de cómputo mínimo por habitación será de 16 m<sup>2</sup>/Hab para las existentes y 20 m<sup>2</sup>/Hab para las nuevas habitaciones*

6. En hoteles existentes que NO incrementen el número de habitaciones pero SI el aprovechamiento la ratio de computo mínimo por habitación será de 15/16/17 m<sup>2</sup>/Hab, según categoría.

7. 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.

8. Estos estándares operaran para la habitación tipo, independientemente de que sea, individual, doble o cuádruple.

9. Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la Modificación Puntual N°01 (FEB 2015), sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor. No se permitirán segregaciones de parcelas existentes, de cualquier uso, para aplicar los incrementos de techo terciario-hotelerero mediante de la presente modificación (Con PRI).

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 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.

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

A. Franja de 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 70 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.

EDIFICABILIDAD TERCIARIO-HOTELERO ART 90 PGMO 1990 + MOD 1(MAY 2016)			
COMPUTA NORMA GENERAL	NO COMPUTA NORMA GENERAL	NO COMPUTA HOTELES 4' 5'	COMPUTA HOTELES 3'4"15" MOD 1 ACTUALIZADA + PRI
Habitaciones existentes superficie útil real	Terrazas hasta el 30% de superficie de la habitación		Incremento 5/7,5/10/12,5/15 m <sup>2</sup> /Hab exeso mínimos normativa Turismo en 3'3"5/4'4"5/5'
Habitaciones nuevas 20 m <sup>2</sup> /Hab			
Exceso de 1,5 m <sup>2</sup> /Hab En Vestibulo/Recepcion/ Conserjeria/Consigna	Pasillos >2m o Ancho Evacuacion		Incremento 1,5 m <sup>2</sup> /Hab en Vestibulo/ Recepcion/ Conserjeria/ Consigna/ Oficinas/ Corredores en 3'4"5'
		Incremento 40% en salones (TV/ Congresos/ Reuniones/ Juegos) comedores/ piscina cubierta/squash/sauna	Incremento 3" 15% en salones (TV/ Congresos/ Reuniones/ Juegos) comedores/ piscina cubierta/squash/sauna
Oficinas, Comedores	Escaleras >2m o Ancho Evacuacion		
	Ascensores		
Bares, Restaurantes, Tiendas, etc vinculadas al exterior del hotel	Cocinas/locales/cámaras/ almacenes/vestuario de servicio/Aseos comunes		
	Locales Técnicos/Muelles de Carga Cubiertos		
	Aparcamientos Bivariantes		

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.

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 la Ley Urbanística 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 en esta modificación del Plan General, deberá someterse preceptivamente a lo establecido en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de Costas, y en los artículos 222 y 227 del vigente Reglamento General de Costas, o normativa que la sustituya.

## **REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD HOTELERA EN EDIFICACION ABIERTA EN EL PGMO 1.990+MODIFICACION Nº1 ORDENANZAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO**

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS EN EL SUELO URBANO**

#### **EDIFICACION ABIERTA (EA)**

Artículo 26.- Condiciones de volumen Apartado 64

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.*

### **REGULACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD HOTELERA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL PGMO 1.990+MODIFICACION N°1, ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS EN EL SUELO URBANO**

*Artículo 36.- Condiciones de volumen.*

*1.- La edificación satisfará las 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*

*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 2b si es edificación destinada exclusivamente a uso hotelero se admite hasta 4 plantas de altura. 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, 0,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en grado 4, 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.*

C) **NORMATIVA del Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA)**

*Art. 20 Condiciones en suelo urbano y suelo urbanizable con programa de actuación aprobado, afectado por peligrosidad de inundación.*

*Los Ayuntamientos, en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación, deberán verificar la incidencia de la misma e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de esta normativa. Asimismo impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.*

**ANEXO 1. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN**

**A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.**

*1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen la siguientes condiciones:*

- a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.*
- b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.*
- c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.*

*2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.*

**B. Adecuación adicional en zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6.**

*1. No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:*

- a) El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).*
- b) El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.*
- c) El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.*
- d) La rampa de acceso esté sobre elevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.*
- e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.*

*2. Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.*

3. *En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:*

- a) *La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.*
  - b) *Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.*
  - c) *Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.*
4. *Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.*
5. *Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.*

C. *Drenaje de aguas pluviales*

1. *El drenaje de las aguas pluviales en las áreas urbanas de superficie mayor a veinte hectáreas (20 ha) cumplirá las siguientes condiciones:*
  - a) *Se diseñarán con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de periodo de retorno.*
  - b) *El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).*
  - c) *Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos:*
    - *cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo.*
    - *mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm<sup>2</sup>) de superficie, en los horizontales.*
2. *Se fomentará el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en todos los municipios de la Comunitat Valenciana.*



**FICHA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN****IDENTIFICACIÓN**

**Denominación:** Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la Submodificación 1 de la Modificación Puntual 1 del PGOU de Benidorm en la Avenida del Mediterráneo nº 55 de Benidorm.

**Delimitación:** La que figura en los planos de ordenación

**Clasificación del suelo:** Suelo Urbano

**Uso predominante:** Residencial y Hotelero

**CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ANÁLISIS PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES**

1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.342.710,21 M2S
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	334.507,47 M2S
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	1.005.818,80 M2TU
4. ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD ( 2/3 )	0,3326 M2S/M2TU
5. ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB ( 3/1 )	0,75 M2TU/M2S
6. ISD/IEB	0,44

**CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO ESTABLECIDAS EN LA MODIFICACIÓN DEL PRI**

1. SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.342.710,21 M2S
2. SUPERFICIE DOTACIONAL, INCLUIDO VIARIO	334.594,49 M2S
3. EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL	1.006.080,50 M2TU
4. ÍNDICE DE SUELO DOTACIONAL, ISD ( 2/3 )	0,3326 M2S/M2TU
5. ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO, IEB ( 3/1 )	0,75 M2TU/M2S
6. ISD/IEB	0,44

**CESIÓN**

Se establece una cesión de 87,02 m2s de suelo dotacional que constituyen la aplicación del ISD de 0,3326 sobre el incremento de edificabilidad computable de 261,70 m2t , en habitaciones, aplicándose la sustitución económica.

**PARCELA RESULTANTE**

1. SUPERFICIE PARCELA ANTES DEL PRI	5.231,80 M2S
2. SUPERFICIE DE CESIÓN DE PARCELA	0,00 M2S
3. SUPERFICIE PARCELA DESPUÉS DEL PRI	5.231,80 M2S
4. EDIFICABILIDAD PARCELA ANTES DEL PRI	5.460,75 M2TU
5. EDIFICABILIDAD COMPUTABLE ANTES DEL PRI	7.159,75 M2TU
6. INCREMENTO DE M2TU EN HABITACIONES	261,70 M2TU

7. INCREMENTO DE M2TU EN VESTÍBULOS	0,00 M2TU
8. EDIFICABILIDAD (COMPUTABLE) TRAS PRI	7.421,45 M2TU

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

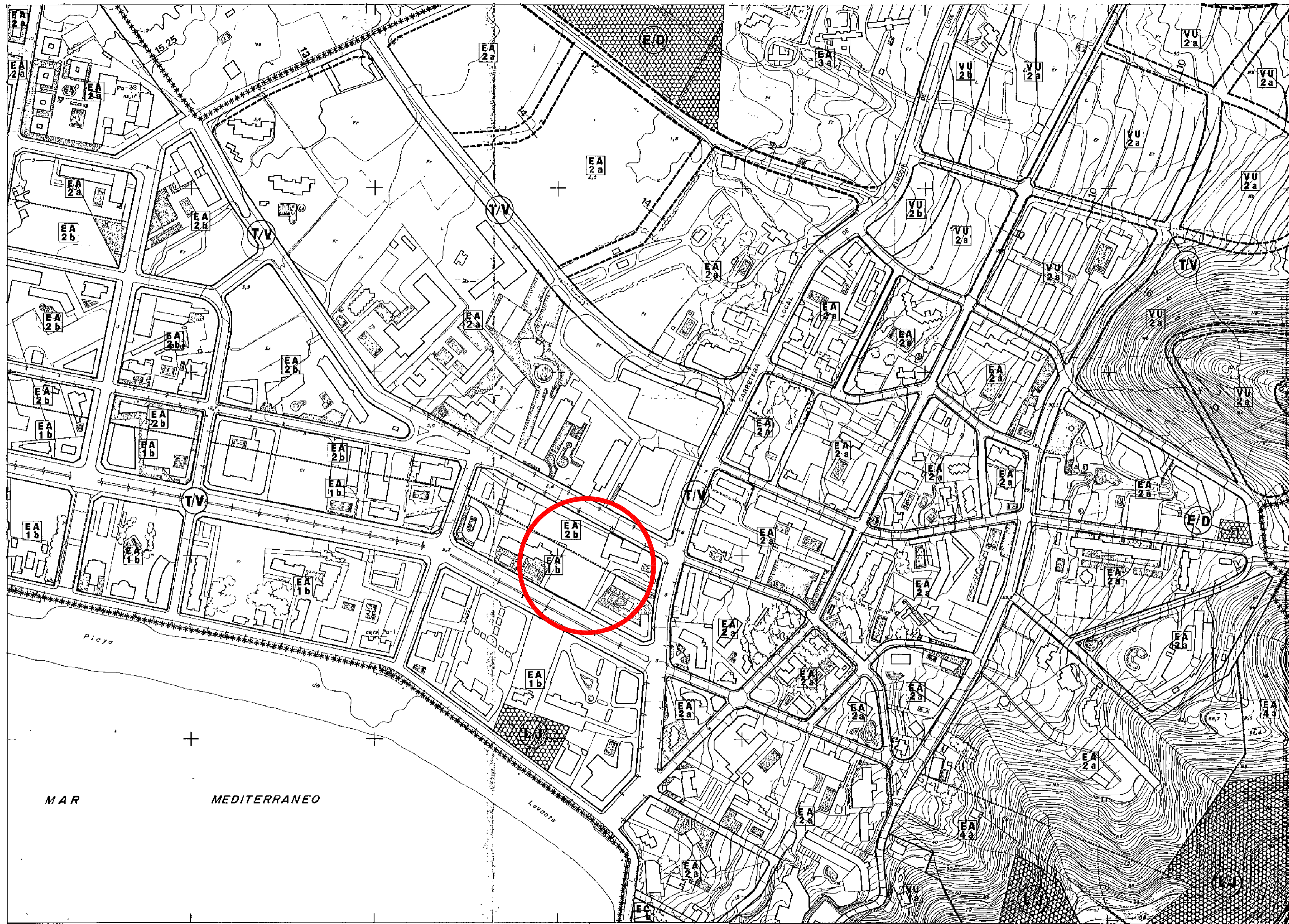
## **PLANOS**

### Información



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

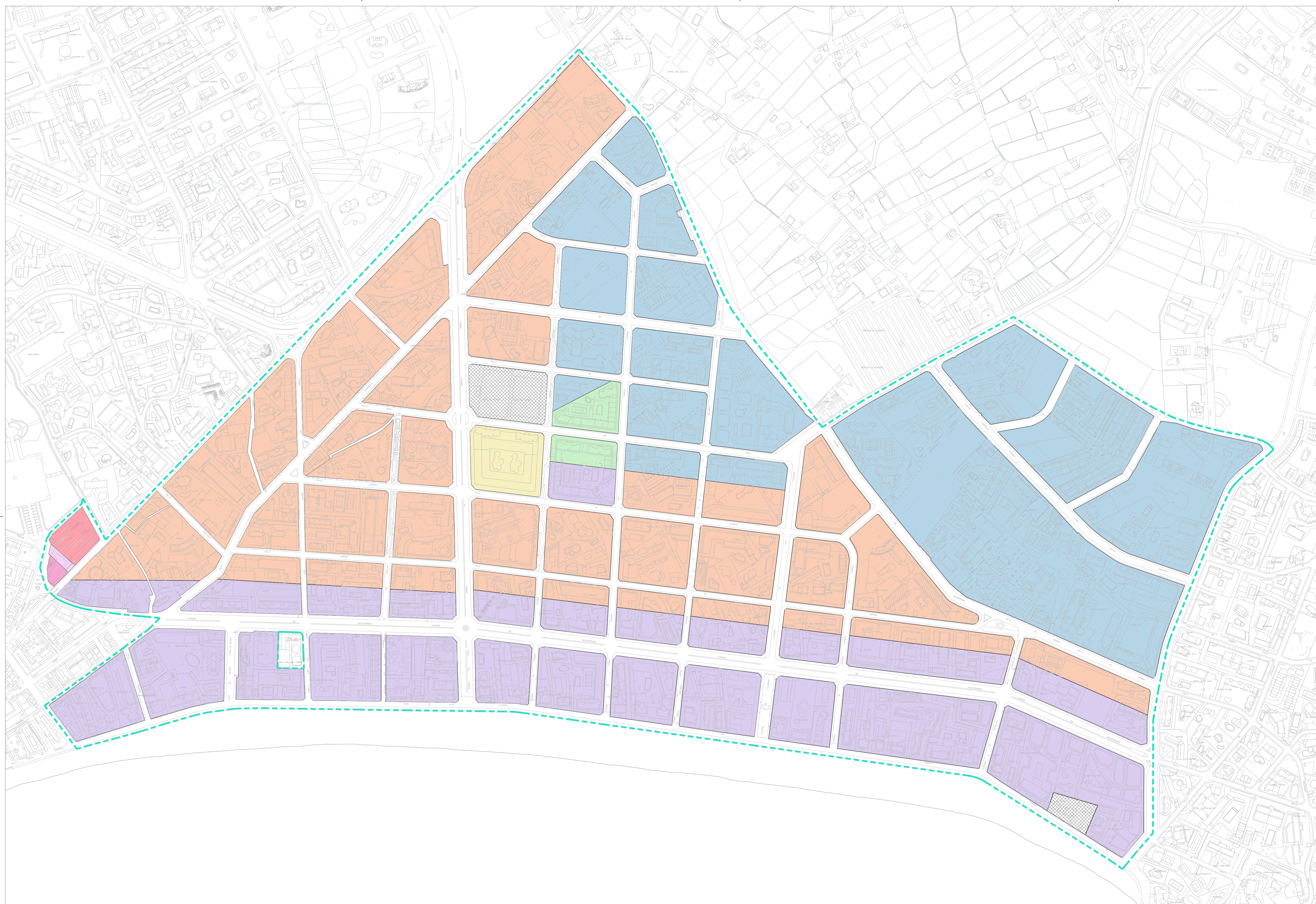
### Ordenación

- O.1. Delimitación del área virtual o ámbito de análisis*
- O.2. Delimitación del ámbito del Plan de Reforma Interior. Justificación del equilibrio dotacional*
- O.3. Cesiones para el mantenimiento del equilibrio dotacional*



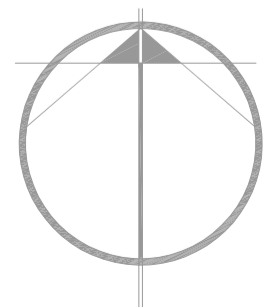
10.400 10.600 10.800 11.000 11.200 11.400 11.600

PROYECTO: PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN Nº1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1. USO HOTELERO Y APARCAMIENTO DEL P.G.O.U DE BENIDORM PROMOTOR: CONVALESA, S.L.		FECHA: JULIO 2018 ESCALA: 1/2000 PLANO Nº: 1.1
EQUIPO JURÍDICO:  MAYORAL SÁNCHEZ ASOCIADOS, S.L.L. <small>C/ Colón 286 Benidorm, nº13. 0. Valencia 46104. Tel. 96 366 17 50 Email: org@mayoralasociados.com</small>	PLANO: SITUACIÓN PGOU CALIFICACIÓN	
ARQUITECTO:  ADOLFO RODRÍGUEZ, Estudio Arqº y Urbº S.L.P. <small>C/ Conde Sabatini nº 24, 8. Valencia 46104. Tel. 96 34 36 342 71 64 Email: arq@adolforodriguezarquitectos.com</small>	EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE MEDITERRANEO Nº55 BENIDORM (ALICANTE)	



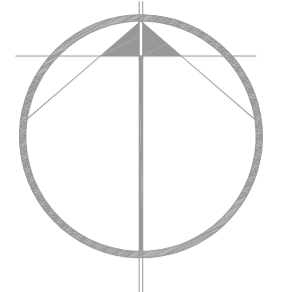
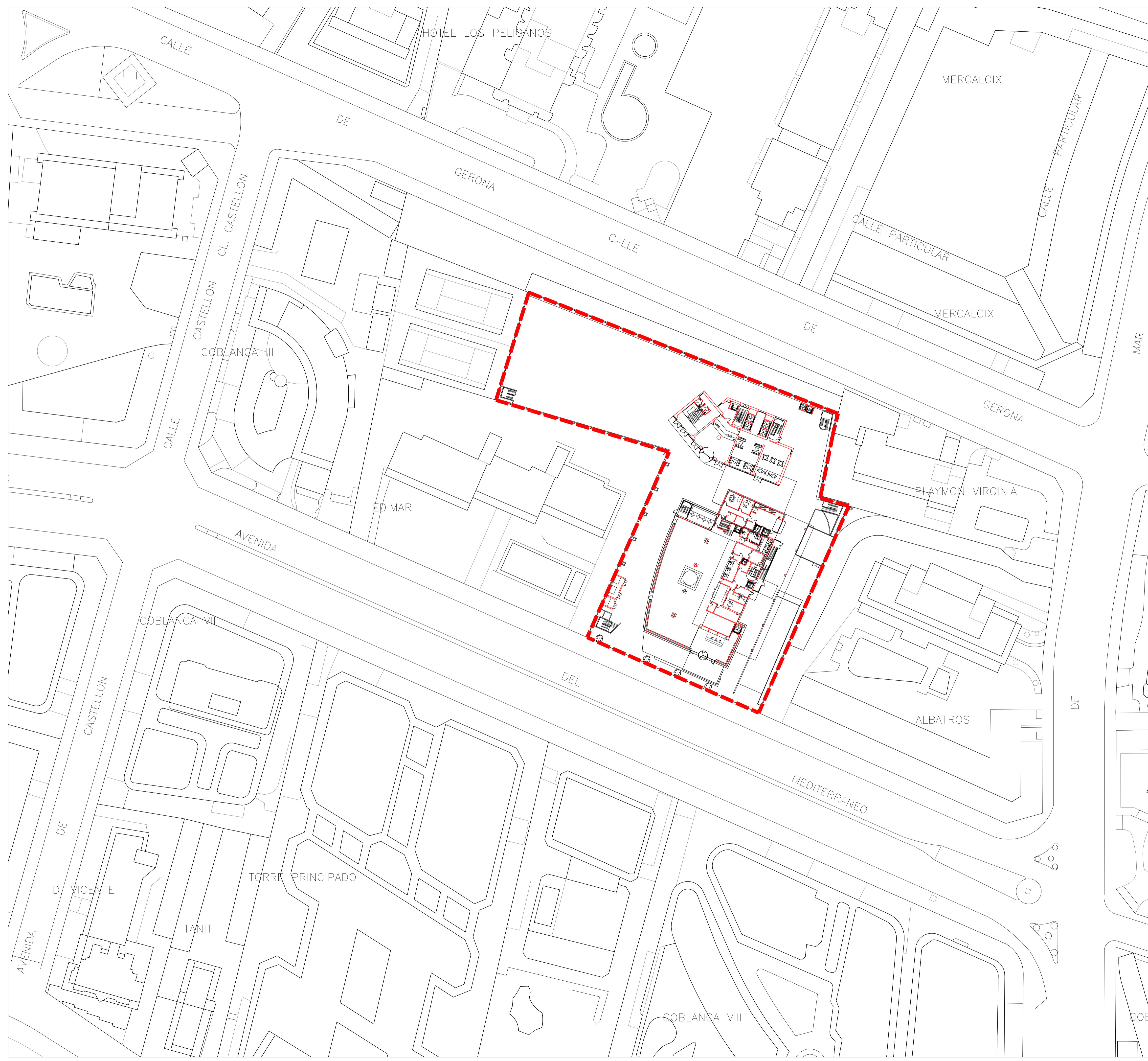
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN PGOU

- EA-0-b
  - EA-1-a
  - EA-1-b
  - EA-2-a
  - EA-2-b
  - APR-2
  - SUELO DOTACIONAL PÚBLICO
  - ZONA VERDE
- EA - EDIFICACIÓN ABIERTA



<p><b>PROYECTO:</b> PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN Nº1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1. USO HOTELERO Y APARCAMIENTO DEL P.G.O.U DE BENIDORM</p> <p><b>PROMOTOR:</b> CONVALESA, S.L.</p>		
<p><b>EQUIPO JURÍDICO:</b> <b>Mayoral Sánchez</b>  MAYORAL SÁNCHEZ ASOCIADOS, S.L.L.  C/ Carlos 2ºº planta, nº13, s. Valencia, 46104 Tel: 96 396 17 50  Email: argim@mayoralasociados.com</p>	<p><b>PLANO:</b>  <b>PLANEAMIENTO VIGENTE DELIMITACIÓN</b></p>	<p><b>FECHA:</b>  JULIO 2018</p> <p><b>ESCALA:</b>  1/3000</p> <p><b>PLANO Nº:</b>  <b>1.2</b></p>
<p><b>ARQUITECTO:</b> <b>Adolfo Rodríguez, Estudio Arqº y Urbº S.L.P.</b>  C/ Conde Sabaterra nº 24, 8, Valencia, 46104  Tel: 00 34 96 342 71 64 Email: arq@estudioarodriguez.com</p>		
<p><b>EMPLAZAMIENTO:</b> AVENIDA DE MEDITERRÁNEO Nº55 BENIDORM (ALICANTE)</p>		





ANTES DE LA MODIFICACIÓN		DESPUES DE LA MODIFICACIÓN	
1. Superficie total ámbito:	1.342.710,21 m <sup>2</sup>	1. Superficie total ámbito:	1.342.710,21 m <sup>2</sup>
2. Superficie dotacional, incluido viario:	334.507,47 m <sup>2</sup>	2. Superficie dotacional, incluido viario:	334.507,47 m <sup>2</sup>
3. Edificabilidad lucrativa total:	1.008.202,74 m <sup>2</sup>	3. Edificabilidad lucrativa total:	1.008.202,74 m <sup>2</sup>
4. Índice de suelo dotacional, ISD, (2/3):	0,3326 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4. Índice de suelo dotacional, ISD, (2/3):	0,3326 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
5. Índice de edificabilidad bruto, IEB, (3/1):	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5. Índice de edificabilidad bruto, IEB, (3/1):	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
6. ISD /IEB (4/5):	0,44	6. ISD /IEB (4/5):	0,44

DESIGNACIÓN	SUP. TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD 0,30		EDIFICABILIDAD 1,20		EDIFICABILIDAD 1,25		EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )
		SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. 1 (L20m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. 2 (L20m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. 3 (L25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
MANZANA 1	11.667,56	4.944,54	4.450,09	6.723,02	8.067,62	0,00	0,00	12.517,71
MANZANA 2	16.955,96	14.408,34	12.967,05	2.547,62	3.057,14	0,00	0,00	16.024,63
MANZANA 3	19.592,28	19.592,28	17.633,05	0,00	0,00	0,00	0,00	17.633,05
MANZANA 4	12.015,12	12.015,12	10.813,61	0,00	0,00	0,00	0,00	10.813,61
MANZANA 5	20.040,50	20.040,50	18.036,45	0,00	0,00	0,00	0,00	18.036,45
MANZANA 6	17.537,11	17.537,11	15.783,40	0,00	0,00	0,00	0,00	15.783,40
MANZANA 7	39.191,75	39.191,75	35.272,58	0,00	0,00	0,00	0,00	35.272,58
MANZANA 8	12.671,30	12.671,30	11.404,17	0,00	0,00	0,00	0,00	11.404,17
MANZANA 9	12.575,32	12.575,32	11.317,79	0,00	0,00	0,00	0,00	11.317,79
MANZANA 10	9.568,47	9.568,47	8.611,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.611,02
MANZANA 11	7.769,23	7.769,23	6.992,33	0,00	0,00	0,00	0,00	6.992,33
MANZANA 12	15.071,80	15.071,80	13.564,62	0,00	0,00	0,00	0,00	13.564,62
MANZANA 13	10.772,24	10.772,24	9.695,02	0,00	0,00	0,00	0,00	9.695,02
MANZANA 14	14.553,68	5.258,68	4.732,81	9.294,92	11.153,94	0,00	0,00	15.886,72
MANZANA 15	11.384,04	5.326,98	4.794,28	6.057,05	7.268,47	0,00	0,00	12.022,75
MANZANA 16	9.464,78	4.417,82	3.976,04	5.046,96	6.056,35	0,00	0,00	10.032,39
MANZANA 17	13.075,69	0,00	0,00	13.075,65	15.690,78	0,00	0,00	15.690,78
MANZANA 18	18.955,67	0,00	0,00	18.955,67	22.746,80	0,00	0,00	22.746,80
MANZANA 19	9.920,71	0,00	0,00	9.920,71	11.904,85	0,00	0,00	11.904,85
MANZANA 20	13.194,42	0,00	0,00	13.194,42	15.933,32	0,00	0,00	15.933,32
MANZANA 21	13.076,50	0,00	0,00	13.076,50	15.691,80	0,00	0,00	15.691,80
MANZANA 22	7.181,73	7.181,73	6.463,56	0,00	0,00	0,00	0,00	6.463,56
MANZANA 23	14.801,42	14.801,42	13.321,28	0,00	0,00	0,00	0,00	13.321,28
MANZANA 24	7.921,05	7.921,05	7.128,95	0,00	0,00	0,00	0,00	7.128,95
MANZANA 25	11.330,26	11.330,26	10.172,23	0,00	0,00	0,00	0,00	10.172,23
MANZANA 26	11.173,62	11.173,62	10.056,26	0,00	0,00	0,00	0,00	10.056,26
MANZANA 27	13.385,06	13.385,06	12.046,55	0,00	0,00	0,00	0,00	12.046,55
MANZANA 28	11.138,88	11.138,88	10.024,99	0,00	0,00	0,00	0,00	10.024,99
MANZANA 29	8.888,61	8.888,61	7.999,75	0,00	0,00	0,00	0,00	7.999,75
MANZANA 30	10.790,91	10.790,91	9.702,82	0,00	0,00	0,00	0,00	9.702,82
MANZANA 31	18.190,10	18.190,10	16.371,09	0,00	0,00	0,00	0,00	16.371,09
MANZANA 32	9.562,83	2.922,11	2.629,90	6.640,71	7.968,85	0,00	0,00	10.598,75
MANZANA 33	11.069,55	11.069,55	9.962,60	0,00	0,00	0,00	0,00	9.962,60
MANZANA 34	12.750,23	0,00	0,00	0,00	0,00	12.750,23	15.937,79	15.937,79
MANZANA 35	11.795,88	0,00	0,00	11.795,88	14.119,04	0,00	0,00	14.119,04
MANZANA 36	13.111,99	13.111,99	11.800,79	0,00	0,00	0,00	0,00	11.800,79
MANZANA 37	14.141,37	14.141,37	12.727,23	0,00	0,00	0,00	0,00	12.727,23
MANZANA 38	11.885,45	11.885,45	10.696,91	0,00	0,00	0,00	0,00	10.696,91
MANZANA 39	11.985,36	11.985,36	10.786,82	0,00	0,00	0,00	0,00	10.786,82
MANZANA 40	12.685,97	12.685,97	11.417,37	0,00	0,00	0,00	0,00	11.417,37
MANZANA 41	14.249,14	14.249,14	12.824,23	0,00	0,00	0,00	0,00	12.824,23
MANZANA 42	8.427,73	3.370,16	3.033,14	5.057,56	6.069,07	0,00	0,00	9.102,22
MANZANA 43	9.181,67	3.580,56	3.222,50	5.601,11	6.721,33	0,00	0,00	9.943,84
MANZANA 44	9.255,18	3.650,11	3.285,10	5.605,07	6.726,08	0,00	0,00	10.011,18
MANZANA 45	10.747,87	4.199,82	3.779,84	6.548,05	7.857,66	0,00	0,00	11.637,50
MANZANA 46	9.387,71	0,00	0,00	9.387,71	11.265,25	0,00	0,00	11.265,25
MANZANA 47	11.305,24	0,00	0,00	11.305,24	13.566,29	0,00	0,00	13.566,29
MANZANA 48	10.983,34	0,00	0,00	10.983,34	13.180,01	0,00	0,00	13.180,01
MANZANA 49	13.337,89	0,00	0,00	13.337,89	16.005,47	0,00	0,00	16.005,47
MANZANA 50	12.689,20	12.689,20	11.420,28	0,00	0,00	0,00	0,00	11.420,28
MANZANA 51	10.349,07	10.349,07	9.314,16	0,00	0,00	0,00	0,00	9.314,16
MANZANA 52	18.544,43	18.544,43	16.689,99	0,00	0,00	0,00	0,00	16.689,99
MANZANA 53	8.128,33	3.151,63	2.836,47	4.976,70	5.972,04	0,00	0,00	8.808,51
MANZANA 54	22.048,95	8.642,87	7.778,58	13.406,08	16.087,30	0,00	0,00	23.865,88
MANZANA 55	21.097,41	9.201,11	8.281,00	11.896,33	14.275,94	0,00	0,00	24.250,00
MANZANA 56	10.836,11	0,00	0,00	10.836,11	13.003,33	0,00	0,00	13.003,33
MANZANA 57	27.417,71	0,00	0,00	27.417,71	32.901,25	0,00	0,00	32.901,25
MANZANA 58	33.384,64	0,00	0,00	33.384,64	40.061,57	0,00	0,00	40.061,57
MANZANA 59	117.087,17	117.087,17	105.378,45	0,00	0,00	0,00	0,00	105.378,45
MANZANA 60	21.263,13	21.263,13	19.136,82	0,00	0,00	0,00	0,00	19.136,82
MANZANA 61	29.692,75	29.692,75	26.685,68	0,00	0,00	0,00	0,00	26.685,68
MANZANA 62	39.684,12	39.684,12	35.715,71	0,00	0,00	0,00	0,00	35.715,71
APP-2 (Cine Capitol)	1.222,00							3.083,00
APP-2 (talleres Renault)	1.417,00							2.346,00
APP-2 (Hotel Agua Azul)	4.323,28							6.740,43
<b>TOTAL RESIDENCIAL - A</b>	<b>1.008.823,30</b>	<b>703.068,21</b>	<b>632.761,39</b>	<b>286.042,66</b>	<b>343.251,18</b>	<b>12.750,23</b>	<b>15.937,79</b>	<b>1.005.818,00 (D)</b>
EQUIPAMIENTOS (EQ) + EQ2								14.728,98
VIALES								319.778,49
<b>TOTAL DOTACIONAL - B</b>	<b>334.507,47</b>							<b>334.507,47</b>
<b>TOTAL ÁMBITO - C</b>	<b>1.342.710,21</b>							
ISD (E/D)								0,3326
IEB (D/C)								0,7491
ISD / IEB								0,4448

PROYECTO: PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN Nº1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1. USO HOTELERO Y APARCAMIENTO DEL P.G.O.U DE BENIDORM

PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

EQUIPO JURÍDICO: MAYORAL SÁNCHEZ ASOCIADOS, S.L.L.  
C/ Carretera 200 Norte, nº13, 4. Valencia, 46100. Tlf: 96 394 17 50 Email: organo@mayoralasociados.com

ARQUITECTO: ADOLFO RODRÍGUEZ, Estudio Arqº y Urbº S.L.P.  
C/ Conde Sabaterra nº 24, 8. Valencia, 46100. Tlf: 00 34 96 342 71 64 Email: arq@estudiobonifacio.com

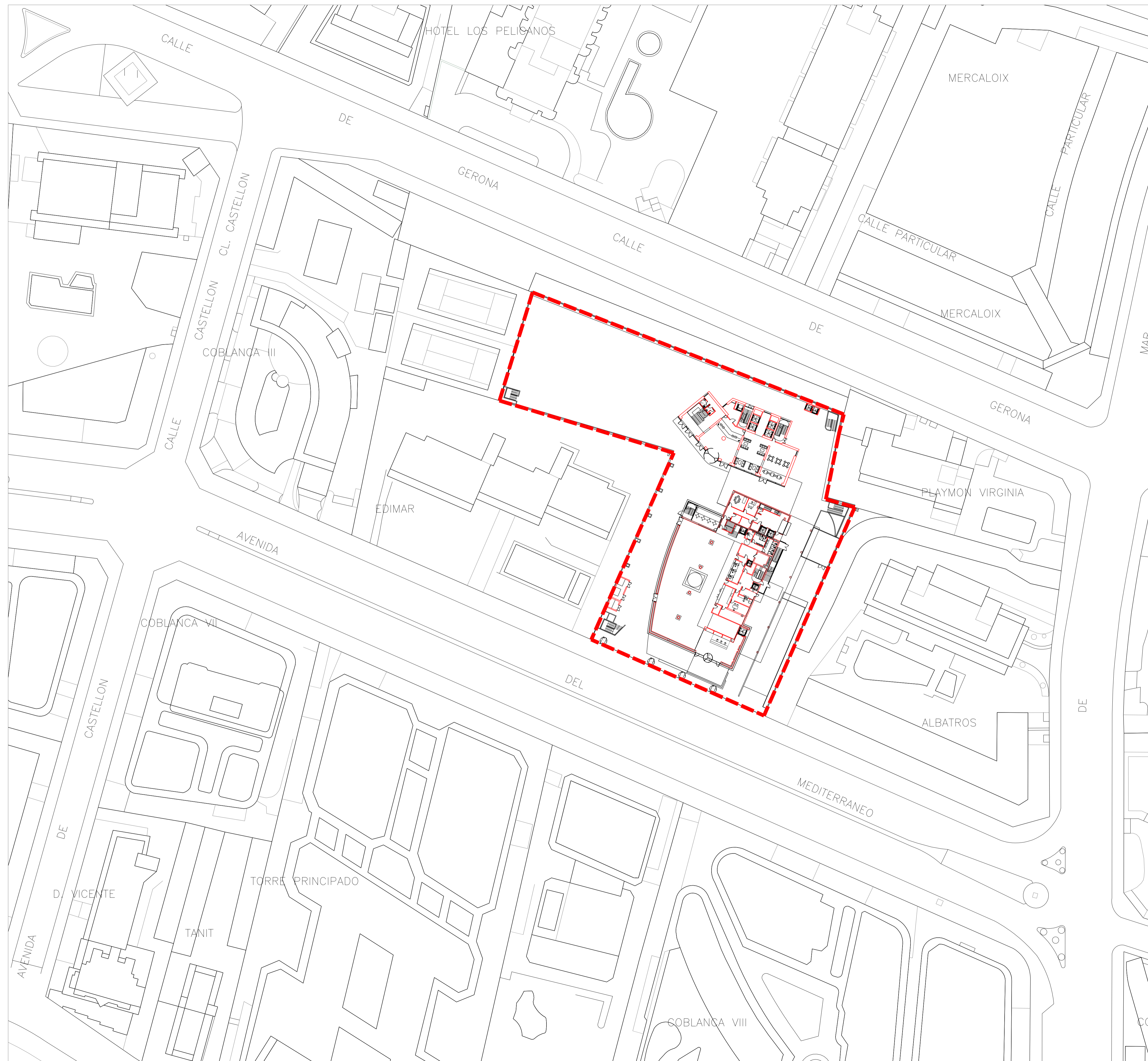
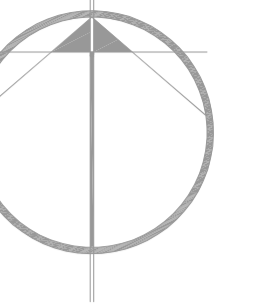
PLANO: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO DOTACIONAL

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE MEDITERRÁNEO Nº55 BENIDORM (ALICANTE)

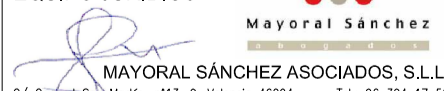

FECHA: JULIO 2018

ESCALA: 1/500

PLANO Nº: 0.2



SUPERFICIE DE CESIÓN 67,02 m<sup>2</sup>

PROYECTO: PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA SUBMODIFICACIÓN Nº1 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1. USO HOTELERO Y APARCAMIENTO DEL P.G.O.U DE BENIDORM PROMOTOR: CONVALESA, S.L.		
EQUIPO JURÍDICO:  MAYORAL SÁNCHEZ ASOCIADOS, S.L. <small>C/ Calle 2ºª planta, nº13, 0. Valencia, 46104. Tel: 96 304 17 50 Email: argim@mayoralasociados.com</small>	PLANO: <b>CESIÓN PARA EL MANTENIMIENTO DEL EQUIPO DOTACIONAL</b>	FECHA: JULIO 2018
ARQUITECTO:  ADOLFO RODRÍGUEZ, Estudio Arqº y Urbº S.L.P. <small>C/ Conde Sabaterra nº 24, 8. Valencia, 46104. Tel: 00 34 96 342 71 64 Email: arq@adolforodriguezarquitectos.com</small>	EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DE MEDITERRANEO Nº55 BENIDORM (ALICANTE)	ESCALA: 1/500  PLANO Nº: <b>0.3</b>



**ANEXO 1**

**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**  
(junto con su correspondiente Plan de Participación Pública)

**ANEXO 2**

**ANTEPROYECTO**

(Se presenta en documento adjunto)

## ANEXO 3

### RESUMEN EJECUTIVO

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

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

El presente proyecto de reforma interior modifica la ordenación de la parcela incluida en el “Plan de Reforma Interior, Estudio de Integración Paisajística y borrador de Convenio Urbanístico para la aplicación de la Submodificación nº 1 de la Modificación Puntual nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, en parcela en el ámbito de la manzana formada entre la Avenida Mediterráneo, la Avenida Castellón, la Avenida Ametlla del Mar y la Calle Gerona de Suelo Urbano de Benidorm” modificándose sus parámetros urbanísticos de acuerdo con las normas urbanísticas integrantes de este instrumento de planeamiento, no implicando incremento de la edificabilidad computable de acuerdo a la mencionada normativa.

## ANEXO 4

### RELACIÓN DE PROPIETARIOS

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

El pleno dominio de la parcela afectada permanece a Convalesa S.L., con domicilio social en Valencia, Paseo Ruzafa nº 2, 1º, 1ª, CIF nº B-464112789, con la siguiente configuración de su órgano de administración: D. Jesús Llorens Candela, con NIF nº 20.151.107-W y D. Vicente Navarret Navarro con NIF nº 22.687.076-Z, quienes actúan en nombre y representación de Convalesa S.L., en su calidad de administradores mancomunados de la entidad, en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada por el notario de Valencia D. Joaquín Borrel García, en fecha 12 de julio de 2013, al número 2.365 de su protocolo