

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.

ANEXO: EVALUACIÓN ECONÓMICA

PROMOTOR: CONVALESA, S.L.

En Benidorm, a julio 2018

1. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

La evaluación económica de la Modificación del PRI tiene por objeto analizar el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación para garantizar la viabilidad financiera de su ejecución. Seguidamente se realizará el cálculo de los costes de gestión y mejora de los servicios urbanísticos, así como del valor total del aprovechamiento urbanístico del sector. Se acreditará la viabilidad económica de la actuación en la medida que el saldo resultante sea positivo y genere plusvalía

A. Valor del aprovechamiento urbanístico del sector:

El aprovechamiento urbanístico o simplemente aprovechamiento (A) es la superficie de techo edificable (edificación), existente o que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso y ponderando cada superficie incluida con la relación de su valor lucrativo respecto al del uso predominante en el ámbito.

Según la definición anterior, la edificación destinada a ese uso predominante o mayoritario se ponderará con un coeficiente de 1, mientras que la edificación destinada a dotaciones públicas se ponderará con un coeficiente de 0, puesto que su valor lucrativo en el mercado es nulo. La edificación que se destine a usos lucrativos más valiosos que el predominante se ponderará con coeficientes mayores que la unidad, y la que se destine a usos lucrativos pero menos valiosos que el predominante, se ponderará con coeficientes comprendidos entre 0 y 1.

En nuestro caso:

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.

CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO DEL SUELO DOTACIONAL:

Para calcular el valor económico de la manzana utilizaremos el valor catastral, fijado en 801,47 €/m²s (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 €/m²s

Por lo tanto para determinar el valor del suelo de cesión generado por la Submodificación vamos a modular el valor catastral en función de la edificabilidad total incrementada después del 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 obteniendo los siguientes resultados:

Según PGOU + PRI aprobado

A.	Aprovechamiento del solar	5.460,75 m ² tu
B.	Incremento de m ² tu en habitación según PRI aprobado	1.699,00 m ² tu
C.	Incremento de m ² tu de uso no habitación (0,40 x 5.460,75 m ² tu).	2.184,30 m ² tu
D.	Incremento de m ² tu en vestíbulos (1,50 m ² tu x 215 hab.).	322,50 m ² tu
E.	Total techo (A+B+C+D.).	9.666,55 m ² tu

Según PGOU + PRI aprobado+ Modificación del PRI

A.	Aprovechamiento del solar	5.460,75 m ² tu
B.	Incremento de m ² tu en habitación según PRI aprobado	1.699,00 m ² tu
	según Mod. PRI	261,70 m ² tu
C.	Incremento de m ² tu de uso no habitación (0,40 x 5.460,75 m ² tu).	2.184,30 m ² tu
D.	Incremento de m ² tu en vestíbulos (1,50 m ² tu x 215 hab.).	322,50 m ² tu
E.	Total techo (A+B+C+D.).	9.928,25 m ² tu

Con la Modificación del PRI se obtiene un incremento en la superficie total de techo de 261,70 m² mientras que el valor unitario del suelo no se modifica.

B. Costes de gestión y urbanización del suelo:

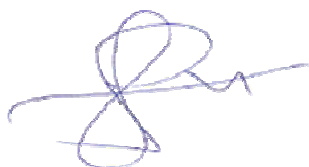
La Modificación del PRI no supone ningún coste en las cargas del sector ya que no requiere de ninguna obra de urbanización. Los únicos gastos que generaría serían los de los actos jurídicos documentados, notaría y registro y tasas.

C. Valor de repercusión:

El valor de repercusión de la suma de los costes de gestión y mejora de los servicios urbanísticos aplicada sobre el 100% del techo edificable del sector (10.169,17 m²tu).

Puesto que en nuestro caso el coste de gestión y urbanización del suelo corresponderían únicamente a los gastos de los actos jurídicos documentados, notaría y registro y tasas.. Este valor es asumible teniendo en cuenta los precios de venta actuales del suelo urbano y el incremento del techo edificable según la Modificación del PRI.

Benidorm, julio 2018



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



EL ARQUITECTO
D. Adolfo Rodríguez López