



Ayuntamiento de Benidorm
Sr. Alcalde-Presidente
Pl. SS. MM. Los Reyes de España, 1
Benidorm - 03501 (Alicante)

=====
Ref. queja núm. 1704897
=====

Asunto: "Primer Premio Hotelero"

Sr. Alcalde-Presidente:

D. (...) se dirige a esta institución manifestando que, mediante escrito presentado con fecha 3 de abril de 2017, ha solicitado determinada información urbanística relacionada con el llamado "Primer Premio Hotelero" y la obligación de ceder al municipio suelo dotacional en compensación con el mayor aprovechamiento urbanístico, sin haber recibido ninguna contestación hasta el momento.

Admitida a trámite la queja, el Ayuntamiento de Benidorm nos remite un informe redactado por el Arquitecto Municipal con fecha 25 de agosto de 2017 relativo a cesiones dotacionales derivadas de incrementos de edificabilidad terciaria hotelera destinada a la creación y renovación de las instalaciones de la planta hotelera (3, 4 y 5 estrellas):

"(...) sobre la base de la consideración de Benidorm como un municipio de indiscutible posicionamiento turístico internacional, motor de este sector crucial de nuestra economía, y con el fin de incrementar la calidad de su oferta hotelera, la Submodificación 1 de la Modificación Puntual nº1 del Plan General de Ordenación urbana de Benidorm es un instrumento de ordenación vigente relativo a determinados aspectos del uso hotelero, 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. 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 nº 1 del PGMOU de Benidorm (...) la modificación puntual del Plan General nº 01 Incentivación Hotelera, aprobada por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 23 de abril de 2015 (BOP

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <https://seu.elsindic.com>

Código de validación: *****

Fecha de registro: 01/12/2017

Página: 1

C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54
www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es

23-6-15) y la 2ª Actualización de la modificación puntual del Plan General nº 01 Incentivación Hotelera (Mayo 2016), aprobada por el Pleno Municipal el 31-7-17, a la fecha pendiente de publicación (...) las actualizaciones de la modificación han dotado al Plan General del mecanismo técnico y jurídico para tramitar en sede municipal los planes de desarrollo (planes de reforma interior, PRI). Actualmente se encuentran vigentes (PRI Hotel Casino); en trámite urbanístico (PRI Hotel Gala Placidia y PRI Hotel Aguazul); en trámite ambiental (PRI Hotel Deloix, PRI Hotel Presidente, PRI hotel Ambassador; planes de reforma interior de necesaria tramitación (Hotel Madeira, Hotel Victoria, Hotel Flamingo Oasis, Hotel Melía Benidorm, Hotel Levante Club, Hotel Deloix, Hotel Mediterráneo) (...) la situación de fuera de ordenación por exceso de aprovechamiento debe ser corregida mediante la tramitación de los pertinentes PRI, como ya lo está haciendo el Hotel Deloix en la actualidad. Por tanto, no existen informes técnicos que avalen esos incrementos de edificabilidad, ni se pueden evaluar las cesiones dotacionales hasta que se redacten los PRI, aportando un estado actual real de cada una de las instalaciones (...).”.

En la fase de alegaciones al informe municipal, el autor de la queja efectúa las siguientes consideraciones:

“(...) la queja que presenté ante esta Sindicatura se refiere únicamente al Primer Premio Hotelero aprobado en el año 2000 y las cesiones no realizadas a las que estaban obligados a compensar los hoteleros que se acogieron a dicha modificación, y que tras 17 larguísimos años no han hecho a día de hoy efectivo (...) a pesar de haber pasado 17 años desde el Consistorio nunca se ha realizado a los hoteles implicados petición alguna respecto a las compensaciones a que están obligados, lo cual demuestra por parte municipal una total desidia e indefensión de la defensa de los intereses de sus ciudadanos (...) es incomprensible que tras 17 años transcurridos, el Consistorio tenga un desconocimiento sobre el montante a día de hoy que deben de hacer efectivo los 7 hoteles, lo cual está favoreciendo a intereses contrarios a los de los ciudadanos y al Patrimonio Municipal, sin que nadie asuma ni recaiga ante los responsables responsabilidad alguna (...) apelo ante esta Sindicatura de Greuges inste al Ayuntamiento a que le comunique el volumen fuera de ordenación de los 7 hoteles del Primer Premio Hotelero y con el cuantificar las compensaciones que cada establecimiento debe de realizar, así como los plazos dados para que se hagan efectivos y no tener que esperar que pasen otros 17 años o que con el tiempo todo quede en el olvido (...).”.

Teniendo en cuenta estos hechos, en la queja planteada ante esta institución no se discute el criterio firmemente arraigado en nuestra legislación urbanística estatal y autonómica que obliga a incrementar las cesiones para dotaciones y espacios libres si se incrementa la edificabilidad, y con ella los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por la ordenación.

La cuestión denunciada en la queja es la pasividad municipal mantenida durante 17 años para exigir las correspondientes cesiones a los beneficiados del incremento del aprovechamiento lucrativo urbanístico propiciado por el llamado “Primer Premio Hotelero”.

Así las cosas, no está de más recordar que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del

territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste, debiendo la legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos, conforme ordena el artículo 47 de la Constitución Española.

Cuando se aprobó el “Primer Premio Hotelero” -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 nº 1 del PGMOU de Benidorm-, estaba en vigor el artículo 55.3 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), que disponía lo siguiente:

“Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación”.

En la actualidad, el artículo 36.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana establece la siguiente regulación:

“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”.

En el mismo sentido, el artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Ley de Suelo, señala que, cuando se trate de las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste, se exigirán los siguientes deberes:

“a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con

destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística”.

En virtud de todo cuanto antecede, y atendiendo a las consideraciones expuestas en punto a la defensa y efectividad de los derechos y libertades comprendidos en los Títulos I de la Constitución y del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR** al Ayuntamiento de Benidorm que, teniendo en cuenta el dilatado periodo de tiempo transcurrido desde la aprobación del “Primer Premio Hotelero” en el año 2000, se acelere la adopción de las medidas necesarias para que los siete hoteles beneficiados por el mayor aprovechamiento urbanístico autorizado compensen al Ayuntamiento con la cesión del suelo dotacional correspondiente a dicho incremento de aprovechamiento lucrativo.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Agradeciendo por anticipado la remisión del preceptivo informe, le saluda atentamente,

José Cholbi Diego
Síndic de Greuges de la Comunidad Valenciana