

ACTA DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS PRI “ANTIGUOS TALLERES RENAULT”

En la Casa Consistorial de Benidorm, a ____ de marzo de dos mil veinte.

REUNIDOS

De una parte, **D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, asistido por **D. ESTEBAN CAPDEPÓN FERNÁNDEZ**, Secretario General del Ayuntamiento de Benidorm.

Y de otra, **D. AGUSTÍN MINGOT TITO**, mayor de edad, provisto de D.N.I. número 52.780.257-H, con domicilio en Benidorm, Avenida Vicente Llorca Alós nº 3, escalera 1, 1ªA, actuando en su propio nombre y en representación de la mercantil “**MINGOT INVERSIONES, S.L.**” en su calidad de Administrador Solidario en virtud de escritura pública otorgada por el Notario de Benidorm D. Antonio Magraner Duart el día 27 de julio de 2007, al número 730 de su protocolo cargo que manifiesta en vigor, con CIF Nº B-03196.656 ; y de la mercantil “**NOVOMÍN, S.L.**” en su calidad de Consejero Delegado en virtud de escritura pública otorgada por el Notario de Benidorm D. José Ramón Ríus Mestre, el día 15 de julio de 2004, al número 1753 de su protocolo cargo que manifiesta en vigor, con CIF Nº B-53906004; ambas con domicilio social en Benidorm, Avenida Alfonso Puchades, 13-1ªB.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para obligarse y,

EXPONEN

I.- Que D. Agustín Mingot Tito, “MINGOT INVERSIONES, S.L.” y “NOVOMIN, S.L.” son copropietarias de la parcela recayente entre las Calles Emilio Ortuño, El Puente y la Avenida de L’Aigüera, en el Área de Planeamiento Remitido correspondiente al sector número 2 (clave A.P.R./2), donde se ubicaban los

ACTA DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS PRI “ANTIGUOS TALLERES RENAULT”

“Antiguos Talleres Renault” . Ocupa la finca registral número 8.247 del Registro de la Propiedad Número Tres de Benidorm según declaración de obra nueva otorgada ante el Notario D. José Monfort Romero el día 9 de noviembre de 1964, al número 3891 de su protocolo, para la construcción ejecutada en esa finca. La finca está en la actualidad dividida horizontalmente, comprendiendo dieciséis componentes conforme a la documentación registral presentada por los propietarios al expediente en instancias de 09-01-2020 (REGING-282) y 15-01-2020 (REGING-483), siguiente:

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno o solar en este término de Benidorm, partida Altet; ocupa una extensión de mil trescientos ochenta y un metros cuadrados, de la que se han deducido la superficie de doscientos treinta y un metros ocupados por calle pública cedida al Ayuntamiento de Benidorm. La finca de mil ciento cincuenta metros cuadrados está dividida horizontalmente en dieciséis componentes siguientes:

- Propiedad de Agustín Mingot Tito: Doce viviendas correspondientes a las fincas registrales del Registro de la Propiedad Número Tres de Benidorm números: 25573, 25575, 6125, 5119, 5121, 5123, 26180, 26182, 26184, 26186, 26188, 26190; y un local número 28445.
- Propiedad de la mercantil “Mingot Inversiones, S.L.”: Un local, numero 7515 del Registro de la Propiedad Número Tres de Benidorm.
- Propiedad de la mercantil “Novomin, S.L.”: Dos locales números 6358 y 6360 del Registro de la Propiedad Numero Tres de Benidorm.

La parcela linda: al Norte, camino denominado de la Aigüera, hoy Calle Herrerías; Sur, Calle Emilio Ortuño; Este, finca de don Manuel Navarro Nogueroles, hoy Comunidad de Propietarios Edificio “Capitol”; y Oeste, Plaza Doctor Fleming.

TITULO: Les pertenece, a D. Agustín Mingot Tito el pleno dominio con carácter privativo respecto a las fincas registrales números 25573, 25575, 6125, 5119, 5121, 5123, 26180, 26182, 26184, 26186, 26188, 26190 y 28445, conforme a las notas simples expedidas el ocho de enero de dos mil veinte por el Registro de la

**ACTA DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS
PRI “ANTIGUOS TALLERES RENAULT”**

Propiedad Número Tres aportada al expediente en instancia de 9 de enero de 2020 (REGING-282). A la mercantil “MINGOT INVERSIONES, S.L.”, el pleno dominio de la totalidad de la finca número 7515 conforme a la nota simple expedida el catorce de enero de dos mil veinte por el Registro de la Propiedad Número Tres aportada al expediente en instancia de 15 de enero de 2020 (REGING-483). Y a “NOVOMIN, S.L.” el pleno dominio de la totalidad de las fincas números 6358 y 6360 conforme a las notas simples expedidas el catorce de enero de dos mil veinte por el Registro de la Propiedad Número Tres aportada al expediente en instancia de 15 de enero de 2020 (REGING-483).

INSCRIPCION: Inscritas en el Registro de la Propiedad Número Tres de Benidorm conforme a las notas simples expedidas el ocho de enero de dos mil veinte por el Registro de la Propiedad Número Tres de las fincas registrales números 25573, 25575, 6125, 5119, 5121, 5123, 26180, 26182, 26184, 26186, 26188, 26190 y 28445, aportadas al expediente en instancia de 9 de enero de 2020 (REGING-282); y a las notas simples expedidas el catorce de enero de dos mil veinte por el Registro de la Propiedad Número Tres números 7515, 6358 y 6360 aportadas al expediente en instancia de 15 de enero de 2020 (REGING-483).

REFERENCIA CATASTRAL: 0497415YH5609N.

SITUACIÓN REFERIDA AL PLANEAMIENTO: Suelo Urbano, en zona de Área de Planeamiento Remitido correspondiente al sector número 2 (clave A.P.R./2) “Cine Capitol/Hotel Bristol Park”.

II.- Que D. Agustín Mingot Tito y las mercantiles “MINGOT INVERSIONES, S.L.” y “NOVOMIN, S.L.” tienen previsto realizar obras de renovación y mejora del edificio de los “Antiguos Talleres Renault” mediante la presentación de un Plan de Reforma Interior para proceder a la modificación de las condiciones de ordenación al haberse modificado sustancialmente el diseño del Parque de la

ACTA DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS PRI “ANTIGUOS TALLERES RENAULT”

Aigüera a partir de la construcción del nuevo Ayuntamiento, en aplicación de la 2ª *Actualización Modificación Puntual del Plan General Nº 01 “Incentivación Hotelera” (MAYO 2016)*, normativa pormenorizada del Plan General 1990, aprobada definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 31 de julio de 2017 y publicada en el B.O.P de Alicante nº 170 de 05-09-17.

III.- Que dicha Modificación Puntual Nº 1 del P.G.M.O. establece los incentivos para la renovación de la planta edificada, para combatir su obsolescencia funcional y energética, así como el procedimiento del deber de cesión y los mecanismos de cálculo para establecer el equilibrio dotacional

IV.- La materialización de las compensaciones se lleva a cabo, como establece el documento, con un criterio muy amplio. Así, los suelos calificados como dotacionales públicos que se adquieran con el P.R.I. estarán lo mas cercanos posible a la ubicación de la parcela, dejando muy abierta su concreción e incluso las formas para hacerla efectiva, salvo la recuperación de la franja de 2 metros de retranqueo, que podrá cederse al Ayuntamiento junto con la tramitación del P.R.I., o en documento independiente antes de la presentación del mismo anticipándose en el tiempo, con incentivos mediante coeficientes.

V.- La previsión contenida en el documento de la incorporación al suelo dotacional de la franja de retranqueos, mediante la cesión con ponderación de la segregación vertical, consigue diversos objetivos, tanto los medioambientales, incrementando la plantación de arbolado, mejorando la movilidad urbana, especialmente la peatonal dado que el aumento de vial no irá destinado al tráfico rodado, como urbanístico, al aumentar el índice dotacional, que permitirá reequilibrar los incrementos de aprovechamiento que requieren las operaciones de renovación urbana.

VI.- La cesión de la franja de retranqueos prevista en la Modificación Puntual Nº 01 del P.G.M.O. contempla la afección completa, es decir, subsuelo, suelo y

ACTA DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS PRI “ANTIGUOS TALLERES RENAULT”

vuelo, obligatoria esta última, como dotación viaria de 2 metros de retranqueos, permitiendo ser diferida respecto al suelo y al subsuelo únicamente en rehabilitación y/o ampliaciones existentes, en el supuesto de que esté materialmente ocupado y no sea técnicamente posible por hacer inviable económica y/o funcionalmente conveniente su incorporación al dominio público, y en cuyo caso, se adquirirá un compromiso formal de su incorporación efectiva al dominio público cuando se ejecuten actos de uso, transformación y edificación del suelo de nueva planta, de los previstos en el artículo 213.a) de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, o norma que la sustituya.

La franja de retranqueos queda reflejada en el plano georreferenciado de definición geométrica -PLANO Nº 1-, aportado por D. Agustín Mingot Tito, “MINGOT INVERSIONES, S.L.” y “NOVOMIN, S.L.” y aceptado por el Departamento Municipal de Topografía, que se adjunta a esta acta.

VII.- En virtud de la cesión (completa o parcial) se aplicarán los coeficientes siguientes contenidos en la memoria justificativa del documento:

“A.3.8.-ADQUISICIÓN DEL SUELO DOTACIONAL Y CESIONES ANTICIPADAS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

[...] A su vez la cesión se podrá realizar en el momento de tramitación del PRI o bien anticiparse en el tiempo, es decir el equivalente a una reserva de aprovechamiento prevista en Art 79 de la LOTUP, (que se producirá en el caso de la banda de los retranqueos en aplicación del Art 101 de la LOTUP), en este caso cuantificada en metálico, procedimiento que se incentivará mejorando el valor Unitario de Suelo (B) mediante la corrección del índice de precios al consumo (IPC) de forma acumulativa desde la fecha de la formalización de la reserva de aprovechamiento y la efectiva aprobación del PRI que asume esta carga dotacional, que será como mínimo 1,25 si continúa la tendencia negativa de este índice.

En cualquier caso, la adquisición de las dotaciones obtenidas por cesión anticipada se producirá por el mismo orden de asiento en el Libro de Registro del Patrimonio Municipal de Suelo. Se distinguirán, por tanto, los siguientes casos modulados por los pertinentes coeficientes:

1.-CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO URBANO = COEFICIENTE 1

2.-CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO REGADIO=COEFICIENTE 25.

ACTA DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS PRI “ANTIGUOS TALLERES RENAULT”

3.- CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO SECANO = COEFICIENTE 950.

4.- CESION ANTICIPADA DOTACIONAL (RUSTICO Y URBANO) = ACTUALIZACION IPC /1,25.

A.3.9.-MATRIZ RESUMEN COEFICIENTES

MATRIZ DE COEFICIENTES 2ª ACTUALIZACION MOD Nº 1 PGMO 1990 MAYO 2016	
CONCEPTO	COEFICIENTES CORRECTORES
<i>CESION COMPLETA FRANJA DE RETRANQUEOS</i>	1
<i>CESION SUELO Y VUELO FRANJA DE RETRANQUEOS</i>	0,5
<i>CESION SUBSUELO FRANJA DE RETRANQUEOS</i>	0,5
<i>CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO URBANO</i>	1
<i>CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO SECANO</i>	950
<i>CESION SUELOS DOTACIONALES DEL CATASTRO RUSTICO REGADIO</i>	25
<i>CESION ANTICIPADA DOTACIONAL (RUSTICO Y URBANO)</i>	ACTUALIZACION IPC / 1,25

VIII.- Conforme establece la cláusula primera del Convenio Urbanístico a suscribir con D. Agustín Mingot Tito, “MINGOT INVERSIONES, S.L.” y “NOVOMIN, S.L.”, una vez aprobado definitivamente y firme el P.R.I., y como requisito previo y necesario para que el Ayuntamiento conceda la licencia urbanística con la que se materialice el incremento de superficie establecido en el P.R.I, D. Agustín Mingot Tito y las mercantiles “MINGOT INVERSIONES, S.L.” y “NOVOMIN, S.L.”, deberán haber formalizado previamente la cesión al Ayuntamiento de la titularidad de la superficie de cesión de la franja de retranqueos establecida en el PRI recayente a la Calle Emilio Ortuño.

IX.- Que D. Agustín Mingot Tito y las mercantiles “MINGOT INVERSIONES, S.L.” y “NOVOMIN, S.L.”, a fin de materializar la cesión del suelo dotacional necesario en el P.R.I en la propia parcela, proceden en este acto a formalizar la cesión obligatoria completa de la franja de retranqueos, comprensiva del subsuelo, suelo y vuelo al Ayuntamiento de Benidorm con la superficie conforme al PLANO Nº 1 adjunto a esta acta:

- CESION COMPLETA DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS, COMPRENSIVA DEL SUBSUELO, SUELO Y VUELO de 2,00 de ancho.

ACTA DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS PRI “ANTIGUOS TALLERES RENAULT”

Siendo la superficie total a ceder de 68,00 m², de su copropiedad, recayente a la Calle Emilio Ortuño.

A tal efecto ambas partes suscriben la presente **ACTA DE CESIÓN** que otorgan con el sometimiento a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: D. Agustín Mingot Tito en su propio nombre y en representación de las mercantiles “MINGOT INVERSIONES, S.L.” y “NOVOMIN, S.L.”, ceden al Ayuntamiento de Benidorm, el pleno dominio de la siguiente superficie a segregarse de la finca descrita en el expositivo “I” anterior, y cuya concreta localización aparece grafiada en el PLANO Nº 1, suscrito por los intervinientes que se adjunta a esta acta:

- **CESIÓN COMPLETA DEL SUBSUELO, SUELO Y VUELO DE LA FRANJA DE RETRANQUEOS** de 2,00 metros de anchura, que da una superficie total de 68,00 m² (SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) de su propiedad, recayente a la Calle Emilio Ortuño.

SEGUNDA: La presente cesión se efectúa en ejecución del convenio urbanístico formalizado entre las partes y en concepto de libre de cargas y gravámenes, renunciando el Sr. Mingot Tito en su propio nombre y en representación de las mercantiles cedentes a cualquier tipo de indemnización o valor expropiatorio para el momento en que deba entregarse la posesión al Ayuntamiento de Benidorm.

TERCERA: La cesión obligatoria del subsuelo, suelo y vuelo se efectúa libre de instalaciones que lo invadan, como cerramientos, que puedan existir sobre la parcela cedida en este acta, obligándose a demoler los elementos existentes en el suelo y vuelo de la zona de retranqueo, y a acreditarlo al Ayuntamiento de Benidorm previamente a la firma del acta de cesión. La efectiva eliminación de las

ACTA DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS PRI “ANTIGUOS TALLERES RENAULT”

instalaciones existentes en el subsuelo se acreditará con la preceptiva licencia municipal de demolición del edificio.

CUARTA: El destino de la presente cesión será el incremento de los suelos dotacionales, sin que ello suponga minorar la edificabilidad computable del solar.

QUINTA: El Ayuntamiento de Benidorm reconoce a los cedentes el derecho de uso y disfrute, a título precario, del subsuelo de las zonas cedidas anticipadamente, de las que podrá disfrutar en tanto se soliciten actos de uso, transformación y edificación del suelo de nueva planta, de los previstos en el artículo 213.a) de la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, o norma que la sustituya. (Remisión al punto VI del exponiendo de la presente acta)

SEXTA: La superficie de cesión, a la fecha de suscripción de la presente acta, es la correspondiente a la aplicación de los cálculos contenidos en la 2ª ACTUALIZACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº01 INCENTIVACION HOTELERA (MAYO 2016) (Pag 20 y 21 de la Memoria Justificativa) según se recoge en el P.R.I., siendo la superficie de cesión de la franja de 2 metros de 68,00 m² y aplicando los coeficientes correctores de la cesión (suelo/subsuelo/vuelo) de 1 de la Tabla A.3.9., por lo que se hace efectiva en esa franja de retranqueos la superficie de cesión de(suelo/subsuelo/vuelo) de 68,00 m².

SÉPTIMA: D. Agustín Mingot Tito en su nombre y representación de las mercantiles “MINGOT INVERSIONES, S.L.” y “NOVOMIN, S.L.”, se obliga a realizar todos los trámites necesarios para la inscripción de la cesión en el Registro de la Propiedad Número Tres de Benidorm. Asimismo, se compromete a reflejar en la escritura de declaración de obra nueva la cesión, atribuyéndose en dicha escritura la titularidad de las cesiones y su afección al dominio público.

**ACTA DE CESION DE BANDA DE RETRANQUEOS
PRI “ANTIGUOS TALLERES RENAULT”**

OCTAVA: Asimismo el Ayuntamiento de Benidorm se obliga a realizar todas las actuaciones administrativas necesarias para la eficacia de la cesión que mediante este documento se instrumenta, condicionada su eficacia a la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de Benidorm. Certificación del acuerdo que se notificará formalmente a la mercantil cedente.

NOVENA: Las mercantiles cedentes se obligan a hacer constar la cesión que mediante este documento efectúa, una vez comunicado el acuerdo plenario que refiere la cláusula anterior, en cualquier acto dispositivo que sobre la finca pueda efectuarse en el futuro, responsabilizándose ante el Ayuntamiento de Benidorm de cuantos perjuicios puedan derivarse del incumplimiento de tal obligación.

Para que conste, y en señal de conformidad, firman los intervinientes el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados, ante mí el Secretario General, que doy fe.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

Antonio Pérez Pérez

Esteban Capdepón Fernández

MINGOT INVERSIONES, S.L. y NOVOMIN, S.L.

Agustín Mingot Tito