

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR DE LA ANTIGUA OFICINA DE CORREOS EN CALLE PLAZA DEL DOCTOR FLEMING nº 1 (EXPTE. PL-4/2017).

En Benidorm, a ____ de ____ de dos mil diecinueve.

R E U N I D O S

De una parte, **D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, al amparo de autorización conferida por acuerdo del Pleno Municipal en sesión de 13 de junio de 2015, asistido por **D. ESTEBAN CAPDEPÓN FERNÁNDEZ**, Secretario General del Ayuntamiento de Benidorm.

Y de otra parte, la **SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A.** con C.I.F. nº A-83062407 y con domicilio social en Madrid, Vía Dublín nº 7, representada en este acto por D.____, mayor de edad, con D.N.I.____, obrando como en nombre y representación de la SOCIEDAD ESTATAL "CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.", según

INTERVIENEN:

D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ, en su citada condición de Alcalde-Presidente del **AYUNTAMIENTO DE BENIDORM**, al que representa legalmente de acuerdo con el art. 21.2.b) la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, haciéndolo asistido por el Secretario General de la Corporación D. Esteban Capdepón Fernández, que lo hace a los efectos de dar fe del presente acto, de acuerdo con normativa reguladora de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

D. ____, en nombre y representación de la entidad mercantil **SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A.** titular del solar objeto del PRI.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 11 páginas, forma parte del Plan de Reforma Interior para cambio de uso de solar sito en Plaza Doctor Fleming nº 1, aprobado por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el 26 de abril de 2021.

Benidorm, a 4 de junio de 2021

LA SECRETARIA P.D.



Todos los intervinientes se reconocen mutuamente capacidad y representación suficientes para suscribir el presente documento y obligarse a su contenido, y a tal efecto,

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO URBANISTICO**, y a tal efecto

E X P O N E N

I.- Que la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., es titular del inmueble sito en el municipio de Benidorm (Alicante), con las características, superficie, construcción y régimen siguiente:

- Superficie: Correos tiene en Benidorm un solar en propiedad, en la Plaza del Doctor Fleming nº 1, con una superficie de 225 m2.
- Edificabilidad: 1.125 m2 (100% de ocupación en 5 plantas)
- Referencia catastral 0396908YH5609N0001HM.
- Calificación urbanística: según el Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm de 1990, se califica el solar como suelo urbano, Sistema General Equipamiento Comunitario, destinado a uso Servicios Urbanos Comunicaciones (S/R).
- Adquisición mediante escritura de compraventa el 20-12-2.002

II.- Que a su vez la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., manifiesta que la finca descrita está libre de cargas, arrendamientos, y al corriente de pagos de impuestos; acreditándose tal extremo, así como la titularidad mediante la aportación de nota simple del registro que se acompañan como ANEXO I del presente convenio.

III.- Que el Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm, aprobado por resolución del Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de

noviembre de 1990 (BOP nº 279 de 05-12-1990- DOGV nº 1462 de 14-01-1991), a la fecha vigente, clasifica dicho suelo como Suelo Urbano, en zona con calificación pormenorizada de Ensanche de Casco (Clave E.C.), destinada a Sistemas Generales para Servicios Urbanos de Comunicaciones (clave S/R), regulado en el artículo 120 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., tal y como se recoge en el apartado A.2 INFORMACION URBANÍSTICA del Plan de Reforma Interior (PRI) para el cambio de uso del solar de Correos. Se adjunta asimismo como ANEXO II, el informe del Sr. Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de fecha 2 de abril de 2015, referido a la situación de las parcelas, respecto del planeamiento y situación catastral.

IV.- Que conforme a la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, se constituye la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A., antes Entidad Pública Empresarial Correos y Telégrafos, conforme al acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de junio de 2.001.

Desde ese momento se dota a Correos de la estructura y del marco jurídico apropiado, que le permite operar en un mercado liberalizado. Asimismo desde el momento de la constitución de la Sociedad, se aportaron a la misma todos los bienes derechos y obligaciones de titularidad de la extinta Entidad Pública Empresarial, quedando desafectados los bienes de dominio público transferidos.

La Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. es una sociedad mercantil que se rige por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias que le sea de aplicación la normativa presupuestaria contable, de control financiero y de contratación. Es dentro de dicho ordenamiento, cuando el 20 de diciembre de 2.002, la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. adquiere parte del inmueble (edificio formado por semisótano + baja +1ª+2ª) mediante escritura de compraventa al BBVA S.A. y el 25 de diciembre de 2.005 la vivienda restante a CEBINPRO S.L.

V.- Que a todo ello, ha de añadirse el hecho de que desde hace varios años, merced a la actual situación de disminución de la actividad postal, se ha ocasionado una reducción sustancial de los espacios destinados a su uso, resultando por tanto difícilmente reconvertibles. Por tanto y atendiendo a la

modificación del contexto anterior de monopolio, frente al actual de mercado liberalizado, se busca obtener el aprovechamiento urbanístico de la parcela, otorgado por la ley.

VI.- Que la anterior circunstancia lleva a la necesidad de considerar los terrenos cuya titularidad es de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., ya no como suelo dotacional destinado a Servicios Urbanos Comunicaciones (S/R), sino como parcela de carácter privado y por ello se hace oportuno darles un tratamiento específico dentro del planeamiento municipal. Asimismo cabe destacar que el inmueble se encuentra inmerso en la trama urbana del municipio donde el uso característico es el residencial.

VII.- En el marco de esta posible reordenación de usos, se plantea desde el interés general y en coherencia con el modelo y estrategia territorial del municipio, como necesaria una modificación del carácter dotacional de la edificación, cuyo titular es la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., restableciendo para ello el equilibrio urbanístico de la zona, y obteniéndose unas instalaciones dotacionales en unas ubicaciones estratégicas de la ciudad, en un entorno muy consolidado y sin disponibilidad de nuevo suelo público para satisfacer las crecientes necesidades vecinales, lo que supondría una mejor satisfacción del interés público.

VIII.- Por resolución, publicada en el DOGV nº 7766 de 24 de abril de 2.016, y de conformidad con lo previsto en los artículos 51.7 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, se emite resolución por la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2015, Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable (Expte. 137/2015-EAE) al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior para cambio de uso del solar de correos, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP, correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana , o a la legislación sectorial correspondiente.

La resolución referida se adopta condicionada a introducir en el instrumento de planeamiento la determinación de la forma de materialización de las dotaciones públicas derivadas del incremento de aprovechamiento, decantándose por una de las establecidas en el artículo 36.5 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, incorporándose a la parte con eficacia normativa.

Se establecen, por tanto, las bases para la futura colaboración planteada, de acuerdo con las siguientes:

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA: El AYUNTAMIENTO DE BENIDORM y la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., ésta última como titular del pleno dominio del inmueble aludido, suscriben el presente convenio urbanístico, que establece la voluntad de proceder a la modificación del uso de dicho solar, situado en la Plaza del Doctor Fleming número 1, modificando los parámetros urbanísticos del inmueble, pasando del uso dotacional público permitido en el planeamiento vigente, al uso residencial con análogas condiciones a las condiciones de ordenación de ENSANCHE DE CASCO, Nivel de Uso b (EC-b), o en su caso terciario hotelero, con las compatibilidades generales, de conformidad con el apartado A.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA del PRI.

SEGUNDA: En concreto, en virtud del presente Convenio el Plan de Reforma Interior, contendrá las determinaciones urbanísticas respecto de la situación actual de la parcela, contenida en el apartado A.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA del PRI.

TERCERA: Que en aras al interés general la aprobación definitiva y entrada en vigor de Plan de Reforma Interior, supondrá la obligación de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., de la cesión de derechos al AYUNTAMIENTO DE BENIDORM, en base al incremento de aprovechamiento superior al preexistente, debiendo proceder al cumplimiento de los estándares legalmente aplicables, mediante las medidas compensatorias incrementando los estándares dotacionales por el aumento de edificabilidad atribuida, que deberán ser lo mas próximos posibles al ámbito del PRI.

CUARTA: El PRI tiene como ámbito la propia parcela, a efectos del cálculo de la nueva edificabilidad destinada al incremento del uso residencial/hotelero (1.125 m²tc), que requiere una primera comprobación del equilibrio dotacional, siendo precisa la definición de un ámbito superior para la comprobación del cálculo del estándar dotacional existente, que debe como mínimo mantenerse, a tal fin el artículo 63.3 de la Ley

1/2019, establece que en las modificaciones de los planes, como norma general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito del análisis que se defina a este fin. En consecuencia el cálculo del equilibrio dotacional es de $ISD = 0,38$, por lo que es necesario la cesión de **429 m²s** de dotación.

QUINTA: El Art 36.5 de la Ley 1/2019, establece que cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán compensarse económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

SEXTA: Por otra parte en aplicación del artículo 77.1.b) en parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior. El informe de sostenibilidad y viabilidad realizado por el Ayto considera que la rentabilidad a obtener por el incremento de aprovechamiento es superior al de otras actuaciones de renovación urbana en la misma área urbana homogénea se establece en el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías en el **20% del incremento de aprovechamiento**.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

SEPTIMA: con fecha 31 de julio de 2.019 se realiza el Informe de sostenibilidad y viabilidad económica del documento del Plan de Reforma Interior de cambio de uso del solar de Correos en Benidorm, donde se fija la valoración de las compensaciones económicas a realizar al Ayuntamiento.

□ Valor económico sustitutivo de la cesión de 429 m2 suelo dotación en el PRI =	
	227.901,49 €
□ Valor sustitución económica cesión del 20% techo lucrativo Art 77 =	
	48.436,38 €

TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO =

276.337,87 €

OCTAVA: La presente cláusula refiere al cumplimiento de la cesión mediante sustitución económica:

A efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., al Ayuntamiento, del importe de **276.337,87 €** en concepto compensaciones económicas por el cambio de uso, se estipula lo siguiente:

- I. El pago de la obligación en varios plazos, establecidos de la siguiente forma:
 - a) Una vez que se haya aprobado definitivamente y adquiera firmeza administrativa el PRI de cambio de uso del solar, se procederá a la de la firma de este convenio urbanístico, momento en el que la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A, abonará al Ayuntamiento un importe del 50% del total, **(138.168,93 €)** (quedará pendiente un 50%).

El plazo para abonar la compensación será de un mes desde la firmeza administrativa.

b) El 50% restante de las compensaciones **(138.168,93 €)** quedará condicionado a la enajenación del inmueble que deberá ser comunicada fehacientemente a este Ayuntamiento, con un plazo máximo de 2 años desde la firma del presente convenio urbanístico.

II. En cada uno de los plazos, para cada uno de los pagos, el Ayuntamiento practicará a de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., la oportuna liquidación, a partir de cuya notificación el plazo de pago será de un mes, cuyo impago habilitará al Ayuntamiento a llevar a cabo los trámites del procedimiento de recaudación ejecutiva y además le habilitará para lo dispuesto en la cláusula 2.3.1 siguiente.

III. Garantías:

a) Como garantía de pago de cada uno de los plazos establecidos en la cláusula anterior, se establece que el impago habilitará, adicionalmente, al Ayuntamiento para suspender los efectos y la ejecutividad del cambio de uso y de cualquier autorización urbanística que se solicite en el solar objeto del PRI, hasta que quede verificado el pago efectivo en cada caso.

b) A partir de la notificación de la liquidación, el plazo de pago será de un mes, cuyo impago habilitará al Ayuntamiento a llevar a cabo los trámites del procedimiento de recaudación ejecutiva y además le habilitará para lo dispuesto en la cláusula III.a)

NOVENA: El Ayuntamiento se compromete a vincular los importes económicos correspondientes a la cesión de dotaciones, abonadas por sustitución económica a la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes, según lo estipulado en el Art 36.5 de la Ley 2.019.

DECIMA: Se permite expresamente a la Sociedad Estatal Correos, poder ceder o transmitir los derechos y obligaciones del presente convenio a terceros.

DECIMOPRIMERA: El AYUNTAMIENTO DE BENIDORM asume la obligación de incluir las determinaciones urbanísticas referidas en el presente Convenio Urbanístico, en el documento de Plan de Reforma Interior para el cambio de uso del solar de Correos, redactado a tal fin, y proceder a su tramitación, impulsando esta solución hasta su aprobación definitiva y entrada en vigor.

DÉCILOSEGUNDA: En virtud de los principios de transparencia y publicidad, y de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por remisión del artículo 172 de la Ley 1/2019, el convenio será sometido al trámite de información pública en el DOCV, por plazo de cuarenta y cinco días junto con el expediente del Plan de Reforma Interior (PRI) para cambio de uso de solar de la antigua oficina de Correos sito en la Plaza del Doctor Fleming nº 1 que se tramita bajo el expediente PL-2/2017, quedando sometido a la condición de que se apruebe definitivamente el mismo.

DÉCIMOTERCERA: Una vez aprobado el Convenio Urbanístico tramitado junto con el instrumento de planeamiento que le da cobertura, a efectos de su perfección y obligación para las partes, deberá ser formalizado en documento administrativo en el plazo de tres meses siguientes a su aprobación, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

Transcurrido ese plazo sin haberse formalizado el Convenio, será necesario que se instruya el correspondiente procedimiento para dejar sin efecto el acuerdo de voluntades.

DÉCIMOCUARTA: A los efectos previstos en el artículo 44 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a la inscripción de la finca afectada, se adjunta a este Convenio representación gráfica mediante sistema de coordenadas.

Y para que conste y en prueba de conformidad, firman los intervinientes el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, de todo lo cual el Secretario General da fe.

EL ALCALDE

SECRETARIO GENERAL

**Antonio Pérez Pérez
Fernández**

Esteban Capdepón

SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A.,