



CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº 01 "INCENTIVACIÓN HOTELERA", 2ª ACTUALIZACIÓN-MAYO 2016 DEL PGOU DE BENIDORM, EN PARCELA DEL "HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*" SITO EN CALLE GERONA Nº 44 ESQUINA CON CALLE CASTELLÓN DE BENIDORM. (PL-6/2021)

En Benidorm, a _____ de mayo de dos mil veintidós.

REUNIDOS:

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, **D^a. MARIA GARCÍA CUENCA** con D.N.I ----- actuando en nombre y representación en calidad de Administradora Única persona física de la mercantil "NUEVO RETO 21, S.L.", constituida el 03-08-2010 ante el Notario de Onteniente D. Luz María Sancho Rodríguez al número 459 de su protocolo, con domicilio social en -----, -----, con C.I.F. nº -----, según escritura de Cambio de representante persona física de la mercantil "Nuevo Reto 21, S.L." otorgada por el Notario de Alicante D. Augusto Pérez-Coca Crespo el 31 de octubre de 2017, al número 2.823 de su protocolo, sociedad mercantil que actúa, en su calidad de Administradora Única de la mercantil HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U. con C.I.F ----- y con domicilio social en -----, -----, constituida ante el Notario de Benidorm D. Juan Antonio Martín Carvajal el 28-12-2012 al número 964 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-681936, folio 20, tomo 38327, las sección 8ª.

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^a. MARIA GARCÍA CUENCA en nombre y representación de la entidad mercantil **HOTEL VILLA DE BENIDORM, S.L.U.** mercantil titular del “HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3^{**}”.

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

EXPONEN:

I.- Que la mercantil HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. actúa en este acto en su condición de promotor del Plan de Reforma Interior para la aplicación de la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 “Incentivación Hotelera”, 2ª Actualización Mayo 2016*, en parcela del “HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3^{**}” sita en la Calle Gerona n° 44 esquina con Avenida de Castellón del Suelo Urbano de Benidorm, (en adelante, también, PRI), y asimismo en su condición de promotor de las sucesivas actuaciones urbanísticas de gestión y ejecución del PRI, y que se tramita con el número de expediente PL-6/2021.

II.- Por resolución publicada en el DOGV n° 8760 de 12-03-2020, y de conformidad con lo previsto en los artículos 51, 57 y concordantes de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), se emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior para la aplicación de la 2ª actualización de la Modificación N° 01 “Incentivación Hotelera” (Mayo 2016) del PGMO 1990 (BOP 170, de 05-09-2017), en el “HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3^{**}” sito en Calle Gerona n° 44 esquina Avenida de Castellón de Benidorm (expte.de EATE número PL-21/2017), 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 del Título III del Libro I de la LOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente, legislación *ratione temporis*.

III.- Que de acuerdo con la regulación contenida en la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 “incentivación Hotelera”, 2ª Actualización Mayo 2016*, la finalidad del PRI formulado por HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. consiste en la elevación de la categoría de la instalación a 4 estrellas, ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 12,50 metros útiles por habitación, pasando de 120 habitaciones del hotel actual, a 182, un aumento de 62 habitaciones, y un incremento aproximado de aprovechamiento de **1.456,90 m²u**, posibilitando una operación de renovación urbana, ampliando el tamaño de las habitaciones y espacios comunes, previo reequilibrio dotacional conforme establece el artículo 67.3 del TRLOTUP.

IV.- Que para cumplimiento del requisito del equilibrio dotacional regulado en la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016*, conforme a los artículos 36, 67.3 y Anexo IV del TRLOTUP, se establece un cálculo de **575,29 m²** de suelo de dotacional.

V.- Que respecto de la forma de hacer efectiva y dar cumplimiento a dicha cesión dotacional, de conformidad con el apartado A.3.7. de la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016*, en el PRI se establece la siguiente forma:

Mediante la fórmula mixta, con la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida en la propia parcela del hotel, y la otra, mediante compensación económica en los términos desarrollados en dicho apartado de la referida modificación puntual:

- Por una parte, la cesión completa – suelo, subsuelo y vuelo- de la franja viaria por retranqueo de la parcela edificable de 2,00 ml. que da frente de fachada de la parcela recayente a la Avenida de Castellón, superficie que permite la ampliación de la anchura del vial existente y que además se ajusta al retranqueo ya vigente en el subsuelo. Esta franja ocupa una superficie de 11,50 m² en la parcela propia del PRI, objeto de cesión conforme a Acta de cesión anticipada de la banda de retranqueos que se adjunta al PRI,



teniendo en cuenta que se aplica el coeficiente 1,0 por cesión de suelo, vuelo y subsuelo. La urbanización de estos suelos dotacionales se ejecutará siguiendo el modelo recogido en el apartado “QUINTO” del informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 12 de abril de 2022, que se adjunta al presente convenio urbanístico como documento nº 1

- Por otra parte, la cesión parcial – vuelo- de la franja viaria por retranqueo de la parcela edificable de 2,00 ml. a lo largo de todo el frente de fachada de la parcela recayente a la Calle Gerona y a la Avenida de Castellón, superficie que permite la ampliación de la anchura del vial existente que da una superficie total de 196,40 m² de su propiedad, objeto de cesión conforme a Acta de cesión de la banda de retranqueos que se adjunta al PRI, teniendo en cuenta que se aplica el coeficiente 0,5 por cesión de vuelo.
- La cesión ponderada totaliza una superficie total de **109,70 m²** de suelo de dotación.
- Sobre los restantes **465,59 m²** de superficie dotacional de cesión (575,29 – 109,70) se aplica la sustitución económica, de modo que deberá practicarse la correspondiente cesión mediante el pago o garantía suficiente al Ayuntamiento del valor económico de ese suelo dotacional, con carácter finalista para la obtención de la citada superficie dotacional, en los ámbitos de cumplimiento señalados en este PRI, calificados en el vigente PGOU.

VI.- Que la sustitución económica de los 465,59 m² de superficie dotacional, mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento del valor económico de ese suelo dotacional, se cuantifica en el mismo PRI, conforme al informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal para la realización de memorias e informes de viabilidad económica y sostenibilidad económica de instrumentos de planeamiento, gestión y equidistribución; de expedientes de expropiación y de patrimonio municipal de suelo” la empresa “Laboratorio de Arquitectura y Territorio, S.L.P.”, fechado 16 de septiembre de 2021 presentado en instancia de 1 de febrero de 2022/REGING-1560 (página 9), en **405.260,86-€ (1)**.



VII.- En aplicación del artículo 82 del TRLOTUP, en su apartado b) que prevé la excepción a la regla que establece que el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo en los planes de reforma interior, en aquellos ámbitos que tengan un incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, en cuyo caso corresponderá a la administración el 10% del incremento del aprovechamiento tipo, lo que se traduce en la necesaria incorporación en el PRI de esta cesión complementaria.

Para el cálculo de la sustitución económica de la cesión del 10% de techo lucrativo, de conformidad con el apartado A.3.7. de la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016*, y el informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal fechado 16 de septiembre de 2021 presentado en instancia de 1 de febrero de 2022/REGING-1560 (página 10) arroja un total del valor de la sustitución de la cesión del techo lucrativo por importe de:

$$V (10\%) (\text{Euros}) = 245.225,93\text{-€} (2)$$

Por tanto la carga económica sustitutiva total a contemplar en el Convenio Urbanístico del PRI (1+2) asciende a: 650.486,79-€

VIII.- Que en consecuencia con todo lo expuesto, la finalidad del presente documento es articular la gestión del PRI, es decir la forma de cumplimiento de:

- La cesión de la franja viaria de 207,90 m² en la parcela propia del PRI.
- La sustitución económica de los restantes 465,59 m² de superficie dotacional, mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento, por el importe citado, con carácter finalista para la obtención de la citada superficie dotacional.
- La cesión complementaria del 10% del incremento del aprovechamiento tipo.



IX.- Que de conformidad con la regulación de los patrimonios públicos de suelo contenida en el vigente TRLOTUP, artículos 104 y siguientes, que regula el Patrimonio Público del Suelo, el citado importe económico puede hacerse efectivo tanto en metálico como en especie, con carácter finalista.

X.- La resolución “SEGUNDA”, apartado 2. del Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del “HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*” publicada en el DOGV nº 8760 de 12.03.2020, se somete a los siguientes condicionantes su informe favorable:

“1.- Durante la tramitación del PRI deberá incorporarse a su Documentación integrante un Estudio de Integración Paisajística en el que se justifique que la aprobación del PRI no tendrá efectos negativos sobre el paisaje circundante, y en su caso, se definan las medidas preventivas y/o correctoras necesarias para ello. Se deberá verificar la incorporación de estas medidas en la Normativa Urbanística del PRI en su versión definitiva.

2.- Se deberá incluir en la Normativa Urbanística de PRI las previsiones del artículo 20 del PATRICOVA, en particular las condiciones de adecuación de las edificaciones en zonas de peligrosidad de niveles 3 , 4 y 6 recogidos en el Anexo I de su Normativa Urbanística.

3.- Durante la tramitación urbanística del PRI se estudiará por el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza la parcela afectada que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona, definiéndose para ello un área de actuación coherente para, en su caso, establecer en el correspondiente Convenio Urbanístico una cláusula que recoja la obligación de la ejecución a costa de la parcela hotelera de dichas mejoras.

4.- La nueva propuesta de PRI contempla la demolición de los elementos construidos en la zona de retranqueo, a excepción de una zona de instalaciones.”

Y de conformidad con todo lo expuesto, se acuerdan las siguientes,

CLÁUSULAS:



PRIMERA: La presente cláusula refiere al cumplimiento de la cesión en suelo:

1.1.- Una vez que se haya aprobado definitivamente y adquiera firmeza administrativa el *“Plan de Reforma Interior para la aplicación de la Modificación Puntual del Plan General Nº 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016*, en parcela sita en Calle Gerona nº 44 esquina con Avenida de Castellón del Suelo Urbano de Benidorm, donde se ubica el *“HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*”* y como requisito previo y necesario para que el Ayuntamiento conceda la licencia urbanística con la que se materialice el incremento de superficie establecido y los parámetros urbanísticos establecidos en el PRI, la mercantil HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. deberá haber formalizado previamente el acta de cesión de la banda de retranqueos cuyo borrador se adjunta al PRI, por la que la mercantil cede al Ayuntamiento la titularidad de la superficie de 207,90 m² conforme al PRI redactado.

1.2.- Si bien la inscripción en el Registro de la Propiedad no es constitutiva de la cesión referida en la cláusula anterior, la mercantil HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. se obliga a realizar todos los trámites necesarios hasta conseguir la referida inscripción, y asimismo el Ayuntamiento realizará todas las actuaciones administrativas necesarias a tal fin.

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

A efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. al Ayuntamiento, del importe de 650.486,79-€ en concepto de la sustitución económica de la cesión de 465,59 m² de superficie dotacional, se estipula lo siguiente:

2.1.- Se entiende que el rendimiento por el incremento de la superficie de las habitaciones que permiten tanto la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016* como, en su ejecución, el PRI, se producirá realmente de modo efectivo en el futuro, cuando en el Ayuntamiento otorgue la licencia urbanística para el proyecto de ampliación del *“HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*”* presentado al efecto.



Por este motivo, para que el pago de la obligación y la obtención del rendimiento se produzcan con la menor distancia temporal posible y, a con el fin de facilitar la gestión y la ejecución de los parámetros del PRI, se establece un sistema de pago atemperado que permita modular el cumplimiento de la obligación de pago en varios plazos:

De este modo se establecen los siguientes plazos y cuantías:

- A la fecha de la firma de este convenio la mercantil HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U deberá haber abonado al Ayuntamiento un importe del 50% del total (quedará pendiente un 50%).
- A la fecha de notificación de la concesión formal de la licencia de obras para el proyecto presentado a tal fin, la mercantil HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. deberá abonar al Ayuntamiento un importe del 20 % del total (quedará pendiente un 30%).
- Al transcurso de un año desde la fecha de notificación de la concesión de la citada licencia de obras, la mercantil HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. deberá abonar al Ayuntamiento un importe del 15% del total (quedará pendiente un 15%).
- Al transcurso de dos años desde la fecha de notificación de la concesión de la citada licencia de obras, la mercantil HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. deberá abonar al Ayuntamiento un importe restante del 15% del total.

2.2.- En cada uno de los plazos, para cada uno de los pagos, el Ayuntamiento practicará a HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. 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.

2.3.- Garantías:



2.3.1.- Como garantía de pago de cada uno de los plazos establecidos en la cláusula 2.1 anterior, se establece que el impago habilitará, adicionalmente, al Ayuntamiento para suspender los efectos y la ejecutividad de la licencia de obras y ambiental hasta que quede verificado el pago efectivo en cada caso.

2.3.2.- Como garantía del cumplimiento de la obligación general de pago (cesión mediante sustitución económica) que se concreta en este convenio, se establece lo siguiente: Si la apertura del establecimiento hotelero, con la acreditación de la obtención de la categoría del establecimiento propuesta en el PRI por la administración turística competente, se pretendiera, para antes de que haya quedado cumplido el pago total del importe de la cesión mediante sustitución económica, la mercantil HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. deberá pagar el total pendiente antes de obtener dicha autorización, o bien presentar ante el Ayuntamiento garantía real o financiera bastante que asegure el pago de la cantidad o cantidades pendientes en el momento que se haya establecido para tal pago según la cláusula 2.1.

TERCERA: El Ayuntamiento se compromete a vincular los importes económicos correspondientes a la cesión por sustitución económica establecidos en este convenio, al cumplimiento de las determinaciones dotacionales del PRI.

Por medio del instrumento de planeamiento urbanístico que proceda, en su caso, en su día, y con la oportuna justificación técnica, el Ayuntamiento podrá reubicar o readscribir el suelo dotacional a obtener para cumplimiento del repetido PRI, de acuerdo con los requisitos establecidos en la *Modificación Puntual del Plan General Nº 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016*.

CUARTA: La presente cláusula refiere al cumplimiento del apartado "Segundo" de la resolución del Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del "HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*", publicada en el DOGV nº 8760 de 12-03-2020 :

I.- La resolución "SEGUNDA", apartados 2 y 3. del Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del "HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*" establecen: : "2.- *Se deberá incluir en la Normativa Urbanística de PRI las previsiones del artículo 20 del PATRICOVA, en particular las condiciones de adecuación de las edificaciones en zonas de peligrosidad*



de niveles 3 , 4 y 6 recogidos en el Anexo I de su Normativa Urbanística.”; “2.- Durante la tramitación del PRI se estudiará por el Área de Ingeniería del Ayuntamiento de Benidorm, las posibles mejoras en la red de pluviales del área en la que se localiza el Hotel que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona, definiéndose para ello un área de actuación coherente para, en su caso, establecer el correspondiente Convenio Urbanístico una cláusula que recoja la obligación de la ejecución a costa de la parcela hotelera de dichas mejoras.”.

HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. se obliga a las mejoras en la red de pluviales en el área en la que se localiza el “HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3*” con el fin de minorar la incidencia del riego de inundación en la zona, de conformidad con el informe técnico emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 16 de mayo de 2022 obrante en el expediente, Y que se adjunta como documento nº 2,

QUINTA: I.- El Ante-Proyecto de la edificación consiste en la elevación de la categoría de la instalación a 4 estrellas superior, del hotel actual, más un nuevo bloque ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 12,50 metros útiles por habitación, pasando de 120 habitaciones a 182, un aumento de 62 habitaciones, así como mayores espacios destinados a salones que el 40% previsto en el Plan General. El aprovechamiento determinado en la fase urbanística fija el nuevo techo útil máximo del solar que será vinculante:

1. Incremento de edificabilidad en habitaciones = 1.456,90 m²u
2. Incremento de edificabilidad en vestíbulos = 273 m²u
3. Edificabilidad total incrementada en e PRI = 1.729,90 m²u

II.- Para la obtención de la Licencia Ambiental del Hotel ampliado deberá justificarse la tramitación y obtención ante la Consellería de Turismo de la nueva categoría de 4 estrellas superior del establecimiento.

SEXTA: 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 181 TRLOTUP, el convenio será sometido al trámite de información pública en el DOGV, por plazo de cuarenta



y cinco días, junto con el expediente del Plan de Reforma Interior (PRI) para la aplicación de la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016* en el "HOTEL MAGIC VILLA BENIDORM 3**" y el Acta de Cesión de la banda de retranqueos, quedando sometido a la condición de que se apruebe definitivamente el mismo

SÉPTIMA: 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, así como la indemnización de daños y perjuicios que se hubieren podido ocasionar.

OCTAVA: 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 plano de representación gráfica de la parcela mediante sistema de coordenadas como documento nº 3

NOVENA: HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U. se obliga a hacer constar cesión que mediante este documento efectúa, en cualquier acto dispositivo que sobre las fincas puedan efectuarse en el futuro, responsabilizándose ante el Ayuntamiento de Benidorm de cuantos perjuicios puedan derivarse del incumplimiento de tal obligación.

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

Esteban Capdepón Fernández

HOTEL VILLA BENIDORM, S.L.U.

María García Cuenca

BORRADOR