



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 P.G.O.U. DE BENIDORM, EN PARCELA DEL HOTEL “PRIMAVERA PARK” SITO EN LA CALLE VERANO 11 DE BENIDORM DE BENIDORM DEL SUELO URBANO. PL-9/2021.

En la Casa Consistorial de Benidorm, a ____ de febrero de dos mil veintidós.

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. ROMÁN MAYOR RONDA** con D.N.I. ----- y **D. MIGUEL MORALES LLINARES**, con D.N.I. nº -----, actuando en nombre y representación, en su calidad de Administradores Mancomunados, de la mercantil INMOBILIARIA BERNIA, S.A., según escritura de protocolización de acuerdos sociales relativa al nombramiento de consejeros de la sociedad y nombramiento de consejero/s delegado/s, otorgada por el Notario de Benidorm, D. Luis María Sánchez Bernal, el 16 de septiembre de 2016 al número 1197 de su protocolo. Con C.I.F. nº A-03172749, y domicilio -----, propietaria del Hotel “PRIMAVERA PARK”.

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. ROMÁN MAYOR RONDA y D. MIGUEL MORALES LLINARES, en nombre y representación de la entidad mercantil **INMOBILIARIA BERNIA, S.A.**, propietaria del Hotel “PRIMAVERA PARK”.

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 INMOBILIARIA BERNIA, S.A. 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 en el ámbito de la manzana delimitada al Norte: Calle Verano, Sur: Edificio Albaida Park Apartment, Este: Calle Verano, Oeste: Calle Primavera del Suelo Urbano de Benidorm, donde se ubica el Hotel “PRIMAVERA PARK” (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-9/2021.

II.- Por resolución, publicada en el el D.O.G.V. n° 9038 de 10 de Marzo de 2021, 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 (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 actualización de la Modificación N° 01 “Incentivación Hotelera” del PGMO 1990, en el Hotel “PRIMAVERA PARK” sito en la Calle Verano n°.11 de Benidorm (expte. PL-10/2020), 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, y a la legislación sectorial correspondiente.



III.- Que de acuerdo con la regulación contenida en la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 "Incentivación Hotelera", 2ª Actualización Mayo 2016*, la finalidad del P.R.I formulado por INMOBILIARIA BERNIA, S.A. consiste la renovación, mejora y ampliación del Hotel "PRIMAVERA PARK", al permitir con ello la elevación de la categoría del hotel a 4 estrellas superior, ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 12,50 metros útiles por habitación, 16,00 m² de las habitaciones existentes y computando la superficie real existente y 20,00 m² en las habitaciones de nueva creación y en los apartamentos, con un incremento aproximado de aprovechamiento de 1.700,26 m²u y un total de 203 habitaciones, previo reequilibrio dotacional conforme establece el artículo 67.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP).

IV.- Que para cumplimiento del requisito del equilibrio dotacional regulado en la *Modificación Puntual del Plan General N° 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016*, conforme a los artículos 36, 67.3 y Anexo IV de la TRLOTUP, se establece un cálculo de 580,59 m² de suelo dotacional de cesión.

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 N° 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. a lo largo de parte del frente de fachada de la parcela recayente a las Calles Verano y Primavera (concretamente grafiada en el PRI), 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



161,67 m² en la parcela propia del PRI objeto de cesión, teniendo en cuenta que se aplica el coeficiente 1,0 por cesión de suelo, vuelo y subsuelo.

- 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 parte del frente de fachada de la parcela recayente a las Calles Verano y Primavera (concretamente grafiada en el PRI), superficie que permite la ampliación de la anchura del vial existente que da una superficie total de 170,82 m² de su propiedad. Teniendo en cuenta la aplicación del coeficiente del 0,5 establecido en la 2ª ACTUALIZACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº1 DEL PLAN GENERAL, la superficie de vuelo cedida minora en 85,41 m² la obligación de cesión dotacional derivada del PRI que se tramita.
- Sobre los restantes 333,51 m² de superficie dotacional de cesión (580,59 m² – 161,67 m² – 85,41 m²) 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 333,51 m² de superficie dotacional, mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento del valor económico de ese suelo dotacional, se cuantifica en el mismo P.R.I. y asciende a la cantidad de **174.793,60 € (1)**.

Esta valoración resulta del informe emitido el 21 de enero de 2022 por el “Laboratorio de Arquitectura y Territorio, S.L.P.”, en calidad de Asistencia Técnica para la ejecución del “Contrato de servicio de realización de memorias e informes de viabilidad y sostenibilidad económica de instrumentos de planeamiento, gestión y equidistribución” presentado en instancia de 21 de enero de 2022 (REGING-949), página 9, obrante en el expediente.

VII.- En aplicación del artículo 82.1 de la 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 de 21 de enero de 2022, presentado en instancia de 21 de enero de 2022 (REGING-949), página 10, arroja un total del valor de la sustitución de la cesión del techo lucrativo por importe de:

V (10%) (Euros) = **163.288,10 € (2)**

Por tanto la carga económica sustitutiva total a contemplar en el Convenio Urbanístico del PRI (1+2) asciende a: 338.081,70 €

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 total de 247,08 m² en la parcela propia del PRI.
- La sustitución económica de los restantes 333,51m² 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 Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, 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 de la Alcaldía del Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del Hotel “PRIMAVERA PARK”, publicada en el D.O.G.V. nº 9038 de 10 de Marzo de 2021, somete a los siguientes condicionantes su informe favorable:

“1. 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 el Hotel Primavera Park 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.

2. Respecto al artículo 40.5 de la LOTUP, el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, aunque no sería estrictamente necesarios ya que están profusamente recogidos en la mecánica establecida en la propia modificación puntual del Plan general núm. 01, como queda allí reflejado no suponen ninguna carga económica para las arcas públicas, en la actualización de la misma (mayo 2016) se ha incorporado dicho informe y aplicado sus indicaciones. Es por ello que la documentación del borrador del PRI deberá adaptarse a este documento.

Se emitirá informe de la Asistencia Técnica Económica Municipal en la fase urbanística de exposición pública e informes del PRI.

3. Se ha emitido informe del Área de Arquitectura de fecha 8 de febrero del 2021 de supervisión del anteproyecto aportado como borrador del PRI (art. 50.1 de la LOTUP), del que se deberá dar traslado al promotor junto con la resolución.

4. Para la fase urbanística se emitirá informe por el Área de Topografía Municipal sobre el índice dotacional.”



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 N° 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016*, en parcela en el ámbito de la manzana delimitada al Norte: Calle Verano, Sur: Edificio Albaida Park Apartment, Este: Calle Verano, Oeste: Calle Primavera del Suelo Urbano de Benidorm, donde se ubica el Hotel “PRIMAVERA PARK” 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 INMOBILIARIA BERNIA, S.A. deberá haber formalizado previamente el acta de cesión de la banda de retranqueos.

La citada superficie cedida de la banda de retranqueos será completamente urbanizada a cargo de INMOBILIARIA BERNIA, S.A. con arreglo a las calidades definidas por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el apartado “SEXTO” del informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 9 de febrero de 2022, que se adjunta a este convenio como documento número 1.

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 INMOBILIARIA BERNIA, S.A. 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:



2.1. A efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de INMOBILIARIA BERNIA, S.A. al Ayuntamiento, del importe de **338.081,70 €** en concepto de la sustitución económica de la cesión de 333,51m² de superficie dotacional y del 10% del incremento del aprovechamiento tipo, se estipula lo siguiente:

Vistos los informes de la Asistencia Técnica Municipal de 21 de enero de 2022 (REGING-949) y del Arquitecto Municipal de 4 de febrero de 2022, a efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de INMOBILIARIA BERNIA, S.A. al Ayuntamiento de Benidorm, del importe **TOTAL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHENTA Y UN EUROS CON SETENTA CENTIMOS DE EURO (338.081,70 €)**, correspondiente al sumatorio de la cantidad de 174.793,60 €, en concepto de sustitución económica de la cesión de 333,51m² de superficie dotacional, más la cantidad de 163.288,10 €, correspondiente a la compensación económica de la cesión complementaria del 10 % del incremento del aprovechamiento tipo, 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 N° 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016* como, en su ejecución, el P.R.I., se producirá realmente de modo efectivo en el futuro, cuando en el Ayuntamiento otorgue la licencia urbanística del Hotel "PRIMAVERA PARK" en los términos del TRLOTUP, que autorice a las obras de reforma con los parámetros del P.R.I.

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 P.R.I., 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 INMOBILIARIA BERNIA, S.A. abona al Ayuntamiento un importe del 50% del total (quedará pendiente un 50%).



- A la fecha de notificación de la concesión formal de la concesión de la licencia de obras para el proyecto presentado a tal fin, la mercantil INMOBILIARIA BERNIA, S.A. 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 INMOBILIARIA BERNIA, S.A. 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 INMOBILIARIA BERNIA, S.A. 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 INMOBILIARIA BERNIA, 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.

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 P.R.I. 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 INMOBILIARIA BERNIA, S.A. 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 1.1.

TERCERA: La presente cláusula refiere al cumplimiento de la consideración contenida en el apartado “Segundo.1” del Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del Hotel “PRIMAVERA PARK”, publicada en el D.O.G.V. nº 9038 de 10.03.2021, que establece:

“1. 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 el Hotel Primavera Park 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.”

A tal fin INMOBILIARIA BERNIA, S.A. se obliga a la ejecución a costa de la parcela hotelera de las mejoras en la red de pluviales en el área en la que se localiza el Hotel “PRIMAVERA PARK”, con el fin de minorar la incidencia del riesgo de inundación en la zona, de conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 31 de agosto de 2021, obrante en el expediente PL-9/2021, y que se adjunta al presente convenio urbanístico como documento número 2.

CUARTA: 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 P.R.I.

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*.

QUINTA: 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 D.O.G.V., 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 Nº 01 “Incentivación Hotelera” Mayo 2016*, en el Hotel “PRIMAVERA PARK” sito en la Calle Verano nº.11 de Benidorm, quedando sometido a la condición de que se apruebe definitivamente el mismo

SEXTA: 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.

SÉPTIMA: 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 como documento número 3, representación gráfica mediante sistema de coordenadas.

OCTAVA: INMOBILIARIA BERNIA, S.A. 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

Antonio Pérez Pérez

SECRETARIO GENERAL

Estaban Capdepón Fernández

INMOBILIARIA BERNIA, S.A.

Román Mayor Ronda

Miguel Morales Llinares