



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 “POSEIDÓN PLAYA” SITO EN AVENIDA RACHARELL Nº 1 DE BENIDORM EN SUELO URBANO (EXPTE. PL-8/2021)

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento que consta de 14 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL HOTEL “POSEIDÓN PLAYA”, sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 2656/2022 de 17 junio de 2022.
Benidorm, a 21 de junio de 2022
LA SECRETARIA P.D.

En la Casa Consistorial de Benidorm, a ____ de junio de dos mil veintidos

REUNIDOS:

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y
Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

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, **Dª.. JOSEFA-MARÍA INMACULADA DEVESA MARTÍNEZ** con D.N.I -----
-----, actuando en nombre y representación, en su calidad de Administradora Solidaria, de la mercantil HOTELES DEVESA, S.L.U., propietaria del Hotel “POSEIDÓN PLAYA”, según Escritura de revocación y Nombramiento de Cargos, otorgada por el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Valencia, D. Juan-Antonio Martín Carvajal, el 23 de mayo de 2012, al número 338 de su protocolo, y domicilio social y a efectos de notificaciones en-----, -----
----- La citada mercantil está provista de C.I.F. nº -----, e inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 3.047, folio 219, hoja número A-6.161, inscripción 20ª.

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.



Dña. Josefa-María Inmaculada Devesa Martínez en nombre y representación de la entidad mercantil **HOTELES DEvesa, S.L.U.** propietaria del Hotel “POSEIDÓN PLAYA”.

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 **HOTELES DEvesa, 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 Nº 01 “Incentivación Hotelera”, 2ª Actualización Mayo 2016*, en parcela sita en la Avenida Racharell nº 1, Manzana B del Proyecto de Reparcelación del Sector Poniente Suelo Urbano del P.G.M.O. de Benidorm, donde se ubica el Hotel “POSEIDÓN PLAYA” (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-8/2021.

II.- Por resolución, publicada en el el DOGV nº 9023 de 18 de febrero de 2021, y de conformidad con lo previsto en los artículos 53, 61 y concordantes 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), 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 Nº 01 “Incentivación Hotelera” del PGMO 1990, en el Hotel “POSEIDÓN PLAYA” sito en Avenida de Racharell nº 1 de Benidorm (expte. PL-2/2019), por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP, correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, y a la legislación sectorial correspondiente.

Conforme a la Memoria del PRI, los solares donde se encuentran los hoteles “Poseidón Playa”, ya construido, y “Playas de Benidorm” en fase de proyecto, se hallan en una manzana formada por las calles Racharell, República Argentina y Puerto



Rico, dentro de la Manzana B, del Sector Poniente Suelo Urbano Unidad de Ejecución nº 1 del P.G.M.O. 1990. El solar correspondiente al PRI procede de una agrupación de las fincas de ambos hoteles en un único solar, conforme a la licencia de agrupación de parcelas tramitada bajo el expediente número 787/2020 (REGING-8451) con una superficie total de 11.751 m². La licencia de agrupación de ambas parcelas se otorga por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo número 1275/2021 de fecha 26 de marzo de 2021.

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 **HOTELES DEVESA, S.L.U.** consiste en la elevación de la categoría de la instalación a 4 estrellas del Hotel "Poseidón Playa" y cuatro estrellas superior del futuro Hotel "Playas de Benidorm", ampliando el tamaño de las habitaciones hasta un máximo de 12,50 metros útiles por habitación, pasando de 312 habitaciones del hotel actual a un incremento de 68+220=288 de nueva planta (conjunto de 600 en total), con aumento de 3.596,10 m²tu, lo que supone un incremento de 1.521,95 m²s dotacional, 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 **1.521,95 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. que regula el mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión 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. a lo largo de todo el frente de fachadas recayentes a las Avenidas Racharell, República Argentina y Puerto Rico, superficie que permite la ampliación de la anchura de los viales existentes, y que además se ajusta al retranqueo ya vigente en el subsuelo. Esta franja ocupa una superficie de **583,00 m²** en la parcela propia del PRI, objeto de cesión conforme a Acta de cesión anticipada de la banda de retranqueos suscrita el 3 de junio de 2021 entre HOTELES DEVESA, S.L.U. y el Ayuntamiento, obrante en el expediente PL-2/2021, teniendo en cuenta que se aplica el coeficiente 1,0 de la Tabla A.3.9. *MATRIZ RESUMEN COEFICIENTES* de la *2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General N° 01 “Incentivación Hotelera” (Mayo 2016)*, por cesión completa de la franja de retranqueos: 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.

De conformidad con el apartado A.3.8. de la referida *2ª Actualización de la Modificación Puntual del Plan General N° 01 “Incentivación Hotelera” (Mayo 2016)* que regula la adquisición de suelo dotacional y cesiones anticipadas en el tiempo al Patrimonio Municipal de Suelo, es de aplicación el procedimiento de incentivación mejorando el Valor Unitario de Suelo mediante la corrección del índice de precios al consumo (IPC) de forma acumulativa desde la fecha de la formalización del acta 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.

- Sobre los restantes **938,95 m²** de superficie dotacional de cesión (1521,95 – 583,00) 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 938,95 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 instrumentos de planeamiento, gestión y equidistribución (Laboratorio de Arquitectura y Territorio, S.L.), presentado en instancia de 8 de abril de 2022 /REGING-5904, (página 10) en el importe de **434.373,41-€ (1)**.

VII.- En aplicación del artículo 82.1 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 Nº 01 "Incentivación Hotelera" Mayo 2016*, y el informe emitido por la Asistencia Técnica Municipal, presentado en instancia de 8 de abril de 2022 /REGING-5904, (página 10), arroja un total del valor de la sustitución de la cesión del techo lucrativo por importe de:

V (10%) (Euros) = **505.899,61-€ (2)**

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 583,00 m² en la propia parcela del PRI.
- La sustitución económica de los restantes 938,95 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.

Por tanto, la carga económica total a contemplar en el Convenio Urbanístico del P.R.I. (1 + 2) asciende a: 940.273,01-€

IX.- Que de conformidad con la regulación de los patrimonios públicos de suelo contenida en la vigente 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, 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 “POSEIDÓN PLAYA”, publicada en el DOGV nº nº 9023 de 18 de febrero de 2021, se somete a los siguientes condicionantes su informe favorable:

- 1. Durante la tramitación urbanística 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, todo ello de acuerdo con lo indicado en el Apartado A.3.3. Documentación técnica necesaria de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 “Incentivación hotelera” (Actualización Febrero 2015) y en el Artículo 40 de la LOTUP, para su total integración, dada la particularidad de su “skyline”, introduciendo nuevos materiales en la rehabilitación que contribuirá a su mejora.*
- 2. 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 Poseidón Playa” 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.*
- 3. 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 N° 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. Por ello se emitirá informe de la Asistencia Técnica Municipal en la fase urbanística de exposición pública e informes del PRI.

4. *El anteproyecto presentado (21-10-2020 / REGING-12082), se entiende como un documento de apoyo del Documento Inicial Estratégico (inicio de la tramitación del PRI). La supervisión de esta documentación no supone la eliminación de la solicitud de licencia de obras, una vez aprobado definitivamente el PRI, en la que se incorporará el cumplimiento del proyecto a la normativa urbanística de aplicación de ese momento.*

Se obtendrá licencia de modificación de fincas para la agrupación de las parcelas donde se ubican los hoteles "Poseidón Playa" (objeto del presente PRI) y "Playas de Benidorm" (actualmente en tramitación la solicitud de licencia de obra expediente 66/2020), para tratar el conjunto como una unidad.

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

CLÁUSULAS:

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

Vistos los informes de la Asistencia Técnica Municipal de fecha 8 de abril de 2022 (REGING-5904), y del Arquitecto Municipal de 12 de abril de 2022, a efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de **HOTELE DEVESA, S.L.U.** al Ayuntamiento, del importe **TOTAL NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON UN CÉNTIMO DE EURO (940.273,01-€)**, correspondiente al sumatorio de la cantidad de 434.373,41-€, en concepto de sustitución económica de la cesión de 938,95 m² de superficie dotacional, mas la cantidad de 505.899,61-€, correspondiente a la compensación económica de



la cesión complementaria del 10 % del incremento del aprovechamiento tipo, se estipula lo siguiente:

1.1.- 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 PRI, se producirá realmente de modo efectivo en el futuro, cuando en el Ayuntamiento otorgue la licencia urbanística del Hotel “POSEIDÓN PLAYA” en los términos del TRLOTUP, que autorice a las obras de reforma con los parámetros del PRI.

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 HOTELES DEVESA, S.L.U. 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 HOTELES DEVESA, 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 HOTELES DEVESA, 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 HOTELES DEVESA, S.L.U. deberá abonar al Ayuntamiento un importe restante del 15% del total.



1.2.- En cada uno de los plazos, para cada uno de los pagos, el Ayuntamiento practicará a **HOTELES DEVESA, 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.

1.3.- Garantías: 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.

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

2.1.- Una vez que se haya aprobado definitivamente y adquiera firmeza administrativa el PRI, como requisito previo y necesario para que el Ayuntamiento conceda la licencia urbanística con la que se materialice el aprovechamiento, la mercantil HOTELES DEVESA, S.L.U. deberá acreditar la inscripción de la cesión del pleno dominio y libre de cargas del suelo, subsuelo y vuelo de la superficie de 583,00 m², correspondiente a la banda de retranqueos calificada como red viaria prioridad peatonal de la red secundaria (SCVP), destinadas a mejorar la funcionalidad urbana del ámbito al incrementar el espacio abierto para el tránsito peatonal en una franja de 2 metros de ancho, y mejorar las actividades de relación ciudadana y el intercambio social, al conectar el parque por la diagonal directa con el Paseo Marítimo de Poniente, mejorando de esta manera la movilidad y accesibilidad sostenible en el medio urbano, el paisaje y la calidad ambiental urbana.

3.2.- La mercantil HOTELES DEVESA, S.L.U. se obliga a realizar todos los trámites necesarios hasta conseguir la inscripción de la cesión y, asimismo, el Ayuntamiento realizará todas las actuaciones administrativas necesarias a tal fin, con la aceptación de la cesión por el órgano competente.



Las parcelas resultantes se georreferenciarán para su inscripción registral, así como de los GML de cada una de ellas, conforme al Real Decreto 1.071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial de España, y establece que en todos los casos relativos a suelos que formen parte de parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones, división, agrupación o agregación, en que se determine reordenación de los terrenos, es imprescindible la georreferenciación de su delimitación en el sistema oficial de referencia de coordenadas ETRS-Transversa Mercator.

CUARTA: Sustitución de la obligación de pago en concepto de la sustitución económica de la cesión de suelo dotacional y del aprovechamiento que le corresponde a la administración.

La presente cláusula tiene naturaleza de condición resolutoria del pago de la cuantía del importe de 940.273,01-€ en concepto de la sustitución económica de la cesión de suelo dotacional y del aprovechamiento que le corresponde a la Administración. Dicha obligación de pago quedará resuelta si el Ayuntamiento requiere al Urbanizador la ejecución de obras de urbanización de interés público y social en sustitución de la obligación de pago. Dicho requerimiento se realizará por acuerdo administrativo válido en derecho que se tome por la Administración Local en aplicación del artículo 36.7 del TRLOTUP por el que se establece que 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.

QUINTA. – Obras de interés social a ejecutar por el Urbanizador en sustitución de la compensación económica.

5.1.- En caso de que al Ayuntamiento tome el acuerdo administrativo basado en el interés público de realizar obras prioritarias de interés social a ejecutar en sustitución de la obligación de pago en concepto de la sustitución económica de la cesión de suelo dotacional y del aprovechamiento que le corresponde a la Administración, dichas obras en aplicación del artículo 36.7 y 105 del TRLOTUP y de acuerdo con la legislación estatal de suelo, serán



actuaciones de interés social y deberán tener algunos de los siguientes fines y con el siguiente orden prioritario:

1. Obtención de suelo y construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de las personas propietarias del suelo.
2. Conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje.
3. Los previstos en el artículo 76.8.
4. Actuaciones de iniciativa pública destinadas a la renovación urbana, reforma interior o rehabilitación de viviendas.
5. Obtención de suelos y ejecución de los elementos pertenecientes a la red primaria de la ordenación estructural, siempre que no estén adscritos o incluidos en un área de reparto.

5.2.- Cómputo contra certificaciones de obra. Importe máximo.

En cualquier caso, la cuantía definitiva resultante de restar, a la cantidad de 940.273,01-€. el importe de las obras de interés social efectivamente terminadas, es decir, contra certificaciones de obra aprobadas por la Administración Local, y el coste de los correspondientes proyectos, será satisfecha por HOTELES DEVESA, S.L.U. siempre antes de la autorización urbanística de primera ocupación de la edificación y las instalaciones, concluida su construcción, y de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación. Dicha cuantía no podrá superar en ningún caso la cantidad máxima estipulada de 940.273,01-€.

5.3.- Actuaciones conexas o condicionadas.

El Ayuntamiento de Benidorm tiene la potestad de vincular mediante la programación de actuaciones conexas en aplicación del artículo 135 del TRLOTUP, condicionado a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que, en su regulación, quede garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación. La programación impondrá las obligaciones económicas necesarias para garantizar que la parte en la que se concentre la obligación de ejecutar las obras de interés social con



cargo a las otras actuaciones, no soporte ni más riesgo ni más carga que la estipulada en el presente convenio. Dicha cuantía no podrá superar en ningún caso la cantidad máxima estipulada de 940.273,01-€

SEXTA: La presente cláusula refiere al cumplimiento de la consideración contenida en el apartado “Segundo.2” del Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico del Plan de Reforma Interior del Hotel “POSEIDON PLAYA”, publicada en el D.O.G.V. nº 9023 de 18.02.21 que establece:

“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 Poseidón Playa” 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 HOTELES DEVESA, S.L.U. 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 “POSEIDÓN PLAYA”, 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 9 de mayo de 2022 obrante en el expediente PL-8/2021, y que se adjunta al presente convenio urbanístico como documento número 2.

Las mejoras propuestas en la red de pluviales en el área en la que se localiza el Hotel Poseidón Playa consisten en la adecuación de una estación de bombeo de aguas pluviales existente al final de la canalización del Barranco de Racharell. La valoración estimada de la adecuación se indica en el resumen de presupuesto, en base a la información proporcionada por el servicio municipal de agua potable y alcantarillado, que se incorpora al presente convenio como documento nº 3. Dicha cuantía no podrá superar en ningún caso la cantidad máxima presupuestada.



SÉPTIMA: 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 312 habitaciones a 600, un aumento de 288 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 = 3.596,10 m²u
2. Incremento de edificabilidad en vestíbulos = 848,95 m²u
3. Edificabilidad total incrementada en el PRI = 4.445,05 m²u

OCTAVA: 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 del 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 "POSEIDÓN PLAYA", y el Acta de Cesión anticipada de la banda de retranqueos, quedando sometido a la condición de que se apruebe definitivamente el mismo

NOVENA: 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.



DÉCIMA: 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, como documento nº 4.

UNDÉCIMA: HOTELES DEVESA, S.L.U. se obliga a hacer constar las obligaciones establecidas en las cláusulas sobre plazos y cuantías, a las que queda vinculada, en cualquier acto dispositivo que sobre las fincas de su propiedad a las que afecta el PRI 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

HOTELES DEVESA, S.L.U.

Josefa María Inmaculada Devesa Martínez