

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 28 páginas, forma parte del Información pública el Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación Aislada de Parcela A del Plan Parcial "Sinto Sentella" (APA/PE-4) y Estudio de Detalle del Hotel "Bristol Park" (APR Nº 2) del P.G.M.O., promovido por la mercantil "Alibuilding Benidorm Beach I, S.L.", sometido a información pública por Resolución de la Alcaldía 3439/2022 de fecha 12 de agosto de 2022
Benidorm, a 23 de agosto de 2022
LA SECRETARIA P.D.

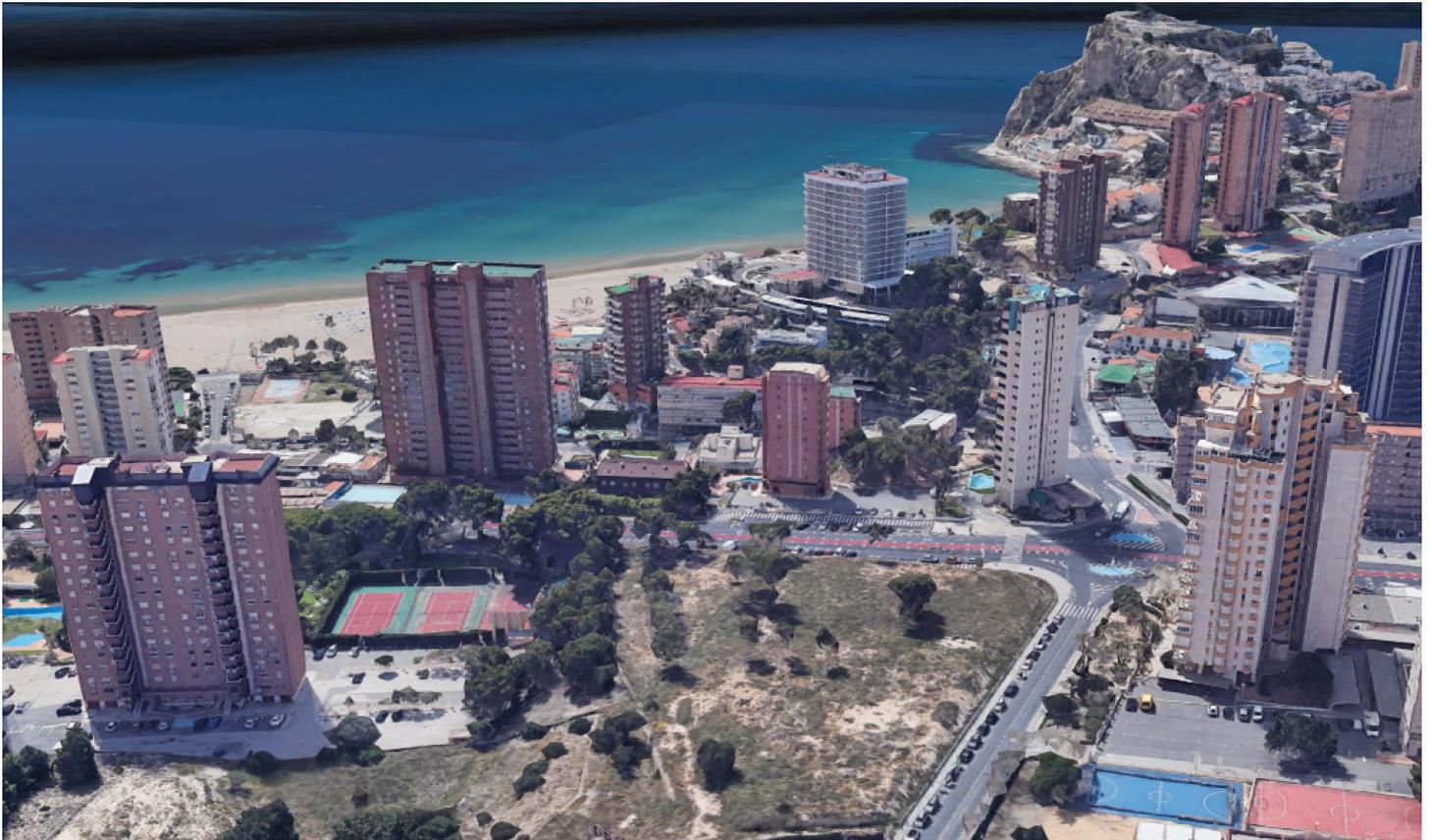
MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

ÁMBITO:

**PARCELA "A" SECTOR "SINTO SENTELLA" APA/PE 4
APR Nº 2 – ESTUDIO DE DETALLE "HOTEL BRISTOL PARK"**



PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA

PROMOTOR:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L.

Agosto de 2022

Equipo redactor:

Pedro Palencia Soriano. Arquitecto
Estela Sanchis Part. Arquitecta
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista
Ernesto López de Atalaya Alberola. Abogado urbanista
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista

ÍNDICE

1.	MEMORIA.....	5
1.1.	Circunstancias que motivan el presente proyecto de reparcelación.....	5
1.1.1.	Finalidad y carácter de la presente reparcelación.....	5
1.1.2.	Antecedentes y contextualización previa. Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación integrada.....	5
1.2.	Objeto de la reparcelación y descripción de la unidad reparcelable.....	6
1.2.1.	Objeto de la reparcelación. Suficiencia e idoneidad del Proyecto para la regularización pretendida.....	6
1.2.2.	Ámbito reparcelable.....	8
1.2.3.	Procedimiento a seguir cara a la aprobación del presente proyecto.....	9
1.3.	Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.....	9
1.4.	Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.....	10
1.5.	Criterios de adjudicación.....	11
1.6.	Criterios de valoración de los elementos a indemnizar.....	12
2.	RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y AFECTADOS.....	13
2.1.	Titulares registrales.....	13
2.2.	Afectados.....	13
3.	DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN.....	14
4.	PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.....	18
5.	TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y/O PLANTACIONES QUE HAN DE DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.....	20
6.	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	21
7.	CONCLUSIÓN.....	23
I.	PLANOS.....	24
II.	TÍTULOS REGISTRALES.....	25
III.	CEDULA GARANTÍA URBANÍSTICA.....	26
IV.	PLANOS GEORREFERENCIADOS DE LAS PARCELAS RESULTANTES EN FORMATO GML.....	27
V.	ANEJO EN EL QUE SE MANIFIESTA LA CONFORMIDAD DE BRIS MON, SL, PARA QUE SE LLEVE A CABO EN LA PRESENTE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA.....	28

1. MEMORIA.

1.1. Circunstancias que motivan el presente proyecto de reparcelación.

1.1.1. Finalidad y carácter de la presente reparcelación.

El presente proyecto de reparcelación tiene como finalidad regularizar conforme a planeamiento los linderos de la Parcela A, así como materializar la transferencia de aprovechamiento de la parcela APR nº2 a la Parcela A del Sector "Sinto Sentella", con su consecuente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se redacta de acuerdo con la normativa contenida en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. (en adelante, TRLOTUP); atendiendo igualmente a lo preceptuado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; los artículos 4 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y, supletoriamente en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Asimismo, presenta este Proyecto el carácter de Reparcelación Voluntaria toda vez que existe acuerdo entre los propietarios de las parcelas afectadas respecto al modo y alcance de la referida regularización.

Con su aprobación se pretende dar cumplimiento al fin pretendido, cual es la regularización e inscripción registral de las parcelas afectadas de acuerdo con las determinaciones del antedicho Real Decreto 1093/1997 y legislación urbanística de aplicación.

1.1.2. Antecedentes y contextualización previa. Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación integrada.

La presente documentación contiene un proyecto de reparcelación voluntaria en el marco de un programa de actuación aislada de iniciativa privada, para su aprobación por el Ayuntamiento de Benidorm, cuyo objeto primordial es, por un lado, propone la definición de un aprovechamiento para uso terciario-alojamiento turístico en el ámbito de la Parcela A del Sector Sinto Sentella. Y por otro lado, consolidar la edificabilidad de la parcela APR Nº2 coincidente con la edificabilidad realmente materializada con la ampliación del Hotel Bristol Park.

La memoria de alternativa técnica engloba actualmente la versión definitiva del Plan de Reforma Interior de la parcela A del Sector "Sinto Sentella", junto con sus documentos sectoriales anejos.

En este sentido, el presente Programa trae causa de la tramitación del borrador del PRI, que incluía un Estudio de Integración Paisajística, presentado a trámite junto con el DIE (Documento de Inicio Estratégico), **y que fue objeto de informe ambiental y territorial estratégico favorable (nº. expte. PL-12/2021) mediante resolución de la Alcaldía número 192/2022 de fecha 19/01/2022**, "por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII 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 de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP), correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III del Título III del Libro I del TRLOTUP, o a la legislación sectorial correspondiente".

En consecuencia, y de conformidad con lo señalado en el informe ambiental meritado, se incluye en la Alternativa Técnica los documentos definitivos relativos al Plan de Reforma Interior, así como el anteproyecto de edificación, el proyecto de urbanización y el presente proyecto de reparcelación voluntaria cuyo contenido se recoge en el artículo 97 del TRLOTUP.

1.2. Objeto de la reparcelación y descripción de la unidad reparcelable.

1.2.1. Objeto de la reparcelación. Suficiencia e idoneidad del Proyecto para la regularización pretendida.

El artículo 85 del TRLOTUP define la reparcelación como "*la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho*", que tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración y los linderos de las fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

c) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando estas a sufragar las cargas de urbanización.

d) Adjudicar a la administración los terrenos urbanizados, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan, en pleno dominio y libres de cargas.

e) Subrogar las fincas originarias por parcelas edificables y fincas de resultado.

f) Compensar en metálico a los propietarios que no reciban adjudicación en parcela.

g) Concretar las reservas para vivienda de protección pública en parcelas determinadas, conforme al plan o programa.

h) Concretar y asignar a cada propietario la parte correspondiente de las cargas de urbanización y establecer las condiciones y garantías del pago de las mismas.

Tal y como se ha expuesto con anterioridad, el presente proyecto de reparcelación tiene como objeto la regularización conforme a planeamiento de linderos e inscripción registral de las parcelas afectadas, así como la materialización de la transferencia de aprovechamiento de la Parcela APR Nº2 a la Parcela A del Sector "Sinto Sentella", resultando instrumento adecuado para ello según se desprende del artículo transcrito.

De igual modo, el carácter voluntario de la presente reparcelación no obsta a que ésta pueda servir para ajustar a planeamiento la delimitación de las fincas, estando expresamente reconocida tal posibilidad en el art. 100 del TRLOTUP:

- 1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas**, que son concertadas entre las personas afectadas para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.
2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en este texto refundido para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.
3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en este texto refundido para la reparcelación forzosa.

Se configura el Proyecto de reparcelación como título suficiente para acometer la inscripción registral pretendida sobre las fincas afectadas, la cual habrá de solicitarse ante el Registro de la Propiedad una vez la administración actuante y competente para su aprobación (en este caso, el Ayuntamiento de Benidorm) emita certificado de la aprobación definitiva del Proyecto con arreglo al art. 6 del mismo RD 1093/1997:

Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto.

En definitiva y según la normativa aplicable:

- La reparcelación voluntaria se configura como instrumento adecuado para la regularización urbanística y de configuración de las parcelas pretendida, por constituir ello uno de los objetos previstos expresamente por ley de este tipo de instrumentos.
- Igualmente, su aprobación supone título suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad las fincas.
- Cara a la antedicha inscripción, constituirá título idóneo la certificación de la aprobación definitiva del presente proyecto por parte del Ayuntamiento de Benidorm.

1.2.2. **Ámbito reparcelable.**

El ámbito reparcelable viene definido en el artículo 86.3 del TRLOTUP de la siguiente forma:

3. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a los afectados de haberla tramitado en un solo expediente.

Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad.

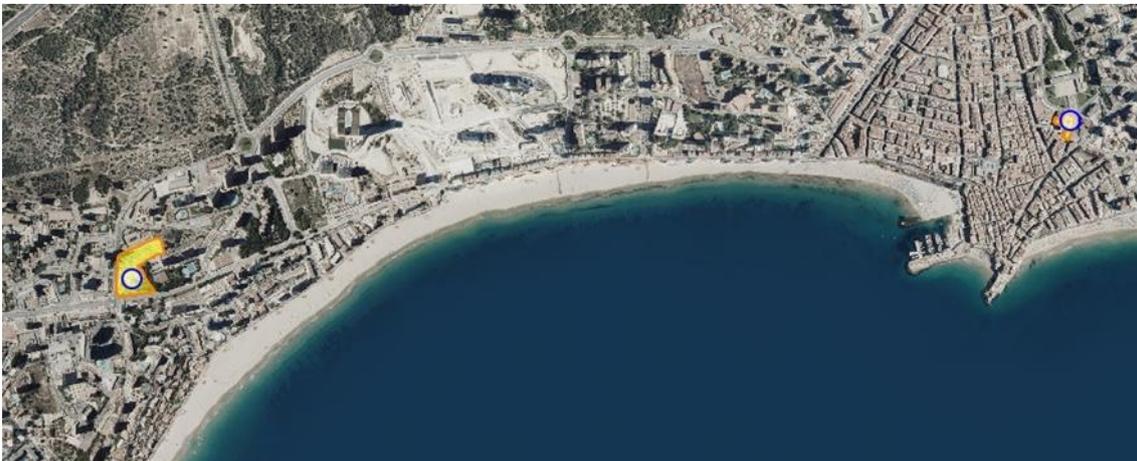


Ilustración 1. Ámbito discontinuo de la reparcelación.

El área reparcelable que aquí nos ocupa presenta una configuración discontinua formada por:

- Parcela A del Sector denominado "Sinto Sentella", actualmente designada como APA/PE4 por el vigente PGMO 1990.
- Parcela no inscrita correspondiente al defecto de aprovechamiento de 2.432 m²c, que equivalen a 2.079,36 m²u, existente en la Parcela APR Nº 2 del ámbito del Estudio de Detalle del Hotel Bristol Park, de conformidad con la Cedula de garantía urbanística emitida por el Ayuntamiento de Benidorm el 5 de febrero de 2021.

De este defecto de aprovechamiento se transferirán 1.620,33 m² útiles, equivalentes a 1.998.50 en el Sector Sinto Sentella a la Parcela A del Sector Sinto Sentella.

La superficie restante de 459,03 m²u podrá ser susceptible de futuros aprovechamientos.

El desarrollo de la parcela A, del Sector Sinto Sentella, está sujeto a solicitud de licencia de obras, siendo necesaria la tramitación de la presente reparcelación con la única finalidad –como ya se ha expuesto- de regularizar la configuración física de la misma cara a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Por otro lado, la parcela correspondiente con el excedente de aprovechamiento tiene una superficie de 1620,33 m² útiles, que al aplicar el coeficiente de conversión de aprovechamiento del ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park" a la Parcela A "Sinto Sentella" (1,233391894), pasa a tener en este último ámbito 1.998,50 m² útiles, de conformidad con el artículo 83.4 del TRLOTUP, superficie necesaria para edificar el conjunto de alojamientos turísticos interesado. Los cálculos se han obtenido de la cedula de garantía urbanística.

1.2.3. Procedimiento a seguir cara a la aprobación del presente proyecto.

El art. 100 del TRLOTUP dispone las particularidades que presenta la reparcelación voluntaria respecto a las de carácter forzoso, señalando:

1. Son voluntarias las reparcelaciones, continuas o discontinuas, que son concertadas entre los afectados para concretar el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas de un modo más acorde con sus preferencias. También podrán concertarse para la normalización de fincas conforme al plan.
2. Las reparcelaciones voluntarias se tramitarán y aprobarán por la administración actuante conforme a lo dispuesto en esta ley para las transferencias de aprovechamiento. Su aprobación surte los efectos previstos en el artículo anterior.
3. No obstante, aquellos proyectos de reparcelación voluntaria que conlleven la inmatriculación de fincas de origen o rectifiquen su extensión superficial, sus linderos o cualquier otra circunstancia descriptiva que conste en el registro de la propiedad, se someterán a información pública en los mismos términos previstos en esta ley para la reparcelación forzosa.

1.3. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

Conforme al artículo 87 del TRLOTUP los propietarios afectados por la reparcelación tienen derecho a la justa distribución de beneficios y cargas y a la proporcionalidad entre el aprovechamiento objetivo homogeneizado de la parcela adjudicada y la superficie de su finca originaria, si bien en la presente reparcelación no va a efectuarse reparto alguno de cargas de urbanización por constituir su único objeto la regularización de linderos.

Cabe indicar que en el presente proyecto de reparcelación han prevalecido las mediciones efectuadas en el Plan de Reforma Interior adjuntado al Programa de actuación aislada, siendo esta las mediciones reales del ámbito.

El citado Plan, como ya se ha comentado, modificó la delimitación de la Parcela A del Sector "Sinto Sentella", objeto del presente proyecto de reparcelación, alterando en algunas de ellas su superficie y edificabilidad. Con la aprobación del referido instrumento modificativo de planeamiento, las parcelas objeto de la presente reparcelación voluntaria presentan las siguientes magnitudes:

PARCELA A SINTO SENTELLA		M2U
SUP ÁMBITO		14.849,32
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		14.946,90
SUPERFICIE DOTACIONAL		557,68
EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTO TURÍSTICOS		2.300,00
EDIFICABILIDAD COMERCIAL NO CONSUMIDA		301,50
APROV. ADICIONAL QUE SE NECESITA TRANSFERIR EN PARCELA A		1.998,50

PARCELA APR Nº2 HOTEL BRISTOL		M2U	M2C
EDIFICABILIDAD SEGÚN PG		11.020,38	
SEGÚN PLAN ANTERIOR 85% APROVECHAMIENTO		9367,323	
EDIFICABILIDAD CONSUMIDA SEGÚN PROYECTO		8.588,00	
APROVECHAMIENTO SEGÚN TRLOTUP		11.020,38	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO HOTEL BRISTOL NO CONSTRUIDO		2.432,38	
APROV. NO CONSTRUIDO	2.079,68	2.432,38	
APROV QUE SE NECESITA TRANSFERIR	1.620,33		

1.4. Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

El artículo 89 del TRLOTUP establece los criterios de valoración de las parcelas adjudicadas, señalando al respecto:

Artículo 89 Valoración de bienes y derechos.

1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de tercero.

2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 74.1 de esta ley mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

3. En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.

En el presente proyecto se prevé la compensación económica por la transmisión del excedente de aprovechamiento de la parcela APR Nº2 a la Parcela A Sinto Sentella, obteniendo la parte transmitente un saldo acreedor por este concepto.

1.5. Criterios de adjudicación.

Los criterios para distribuir las adjudicaciones vienen establecidos en el artículo 90 del TRLOTUP, a cuyo tenor:

Artículo 90 Reglas para distribuir las adjudicaciones.

1. Las parcelas se adjudicarán en la forma que acuerden los propietarios.
2. En defecto de acuerdo, las adjudicaciones se realizarán según las siguientes reglas:
 - a) La parcela se adjudicará al mismo propietario de la finca de origen si esta engloba toda la superficie de aquella y su dueño tiene derecho bastante para eso o, también, en el caso de edificación consolidada previsto en el artículo 193 y siguientes de esta ley.
 - b) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible a las antiguas propiedades de las que traigan causa.
 - c) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios.

Esta misma regla se aplicará, en cuanto a los derechos no adjudicados, cuando el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.
 - d) Será preferible la adjudicación de fincas independientes al mayor número posible de propietarios, que la adjudicación en proindiviso, y esta última será preferible a la indemnización en metálico. En las adjudicaciones en proindiviso, se procurará también la creación de comunidades del menor número posible de comuneros.
 - e) Si la cuantía de los derechos de los propietarios, una vez deducida la retribución al urbanizador, en su caso, no alcanzase el quince por cien de la parcela adjudicable de menor aprovechamiento, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico. La misma regla se aplicará cuando los derechos no adjudicados a los que se refiere el apartado c anterior no alcancen dicho tanto por ciento.
 - f) Salvo en el caso de edificación consolidada regulado en el artículo 193 y siguientes de esta ley, no se podrán hacer adjudicaciones que excedan del quince por cien de los derechos de los adjudicatarios. El propietario a quien se adjudique un exceso deberá desembolsar su pago en la primera cuota de urbanización.
 - g) Si existen parcelas sobrantes, tras la aplicación de las anteriores reglas, podrán adjudicarse en proindiviso a los propietarios cuyo defecto de adjudicación supere el mínimo del apartado e.

En el presente proyecto de reparcelación, como ya se ha expuesto, las fincas adjudicadas son las que resultan de la aprobación del Plan de Reforma Interior, siendo voluntad de sus respectivos propietarios conservar la configuración y parámetros urbanísticos que se derivan del referido instrumento, prevaleciendo por tanto el criterio preceptuado en el apartado 1 del artículo transcrito.

1.6. Criterios de valoración de los elementos a indemnizar.

No existe ningún elemento incompatible con el planeamiento que deba ser objeto de indemnización.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y AFECTADOS.

2.1. Titulares registrales.

- La mercantil ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L con CIF B-42.531.061 y domicilio en Sant Joan d'Alacant (Alicante), Avda. de la Rambla, nº 56, Entresuelo A, es titular de la Parcela A del Sector Sinto Sentella.
- La mercantil BRIS MON SL con CIF B03507316 y domicilio social en Plaza Doctor Fleming 3501, Benidorm, es titular de la parcela no inscrita registralmente, correspondiente al excedente de aprovechamiento generado en la parcela APR Nº2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park" a la parcela A del "Sector Sinto Sentella".

2.2. Afectados.

No existen afectados en el expediente reparcelatorio.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS A LA REPARCELACIÓN.

FINCA INICIAL Nº 1.

1. DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA.- Parcela edificable perteneciente al Plan Parcial "Sinto Sentella", designada con la letra A.- Terreno de forme irregular, con una superficie de QUINCE MIL CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, una edificabilidad de 49.826 metros cúbicos en viviendas más mil cinco metros cúbicos de equipamiento comercial, lo que da un cúbico total de 50.831; y la posibilidad de construir un máximo de 196 viviendas y hasta 335 metros cuadrados comerciales.- Linda: por el Norte con escuela de Hostelería y área de juego y recreo de niños, por el Sur, con zona de influencia de la antigua carretera nacional 332, actualmente Avenida de la Villajoyosa y con edificios Coblanca 21, por el Este, con los nombrados edificios Coblanca 21 y con parcela destinada a jardines, número dos, y por el Oeste, con Avenida de Benissa.- Con una coeficiente de participación en el Plan parcial de 56,89%.

2. SUPERFICIE AFECTADA:

La parcela A se encuentra afectada en su totalidad.

3. PROPIETARIO REGISTRAL:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L., con CIF B-42.531.061 y domicilio en Sant Joan d'Alacant (Alicante), Avda. de la Rambla, nº 56, Entresuelo A.

4. INSCRIPCIÓN:

En el Registro de la Propiedad nº 1 de Benidorm **Finca nº 40.897**

5. TÍTULO:

Compraventa formalizada según título de fecha 21 de diciembre de 2017 ante el Notario de Alicante D. Delfín Martínez Pérez, inscrita en el Registro de la propiedad nº 1 de Benidorm de Tomo 887 Libro 495 Folio 25.

6. CARGAS:

Libre de cargas y gravámenes.

7. REFERENCIA CATASTRAL:

7792102YH4679S0001GQ

FINCA INICIAL Nº 2.

1. DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Parcela no inscrita correspondiente al defecto de aprovechamiento de 2.432 m²c existente en la parcela APR Nº 2, Hotel Bristol Park, que equivalen a 2.079,36 m²u.

Parcela incluida en el ámbito de la reparcelación:

Del aprovechamiento indicado solo se incluye dentro de la reparcelación para su concreción en el ámbito del PRI Sinto Sentella el aprovechamiento de 1.620,33 metros cuadrados útiles, equivalentes a 1.998,50 metros cuadrados útiles en dicho Sector.

Procediéndose a continuación a describir el resto de aprovechamiento que dará a constar como finca independiente en el registro de la propiedad Nº 3 de donde proviene la finca inicial nº 1906.

Resto:

Se corresponde a 459,03 metros cuadrados útiles, susceptibles de transferencia ulterior a unidades de ejecución con excedentes, mediante el trámite previsto en el artículo 83 del TRLOTUP.

2. SUPERFICIE AFECTADA:

Esta finca carece de superficie, integrada únicamente por el excedente de aprovechamiento de 2.079,36 m²u, cuya inmatriculación de aprovechamiento se solicita en el Registro de la Propiedad Nº 3 con la operación de segregación que se ha indicado en el apartado anterior, quedando un aprovechamiento de 1620,33 m²u que se incluirá como parcela afectada en la reparcelación, y que dará a lugar a su inmediata cancelación registral por incorporarse a la finca resultante del Registro de la Propiedad Nº 1, manteniéndose como resto el aprovechamiento de 459,03 m²u de la total inmatriculada.

4. PROPIETARIO REGISTRAL:

BRIS MON, S.L con CIF B-03507316 y domicilio social en Plaza Doctor Fleming 3501, Benidorm, titular registral de la parcela APR Nº2 coincidente con el Estudio de Detalle Hotel Bristol Park, Finca registral nº 1906.

5. INSCRIPCIÓN:

Mediante el presente proyecto de reparcelación se solicita su inscripción en el Registro de la Propiedad nº 1 de Benidorm, al amparo del artículo 1.3 1.8, 8, 33 y ss. del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, así como del artículo 100 del TRLOTUP.

6. CARGAS:

Libre de cargas

4. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.

FINCA RESULTANTE Nº 1.

1.- DESCRIPCIÓN:

URBANA.- Parcela edificable perteneciente al Plan Parcial "Sinto Sentella", designada con la letra A.- Terreno de forma irregular, con una superficie de CATORCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVA MIL TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (14.849,32) y con una edificabilidad lucrativa total de 17.246,90 metros cuadrados útiles. Linda: por el Norte con escuela de Hostelería y área de juego y recreo de niños, por el Sur, con zona de influencia de la antigua carretera nacional 332, actualmente Avenida de la Villajoyosa y con edificios Coblanca 21, por el Este, con los nombrados edificios Coblanca 21 y con parcela destinada a jardines, número dos, y por el Oeste, con Avenida de Benissa.

La parcela se encuentra dividida en dos áreas, la primera área se corresponde con el uso residencial de viviendas de la parcela y cuenta con una superficie de 11.463,05 metros cuadrados correspondientes a 14.946,90 m² tu de edificabilidad residencial.

La segunda área se corresponde con el uso terciario de la parcela y cuenta con una superficie de 3.386,27 metros cuadrados correspondientes a 2.300 m² tu de edificabilidad terciaria de alojamientos turísticos.

Esta finca será objeto de complejo inmobiliario.

2.- CARGAS:

Libre de cargas.

3.- ADJUDICACIÓN:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L., con CIF B-42.531.061 y domicilio en Sant Joan d'Alacant (Alicante), Avda. de la Rambla, nº 56, Entresuelo A.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Proviene esta parcela de la finca inicial nº 1 y de parte de la finca inicial nº 2 del Proyecto de reparcelación Voluntaria, correspondiente a los 1.620,33 metros cuadrados útiles transferidos de la parcela APR Nº 2 del Hotel Bristol Park a la Parcela A del Sector "Sinto Sentella", equivalentes a 1.998,50 metros cuadrados útiles en este último Sector.

FINCA RESULTANTE Nº 2

1.- DESCRIPCIÓN:

Parcela dotacional correspondiente a la cesión del vial urbanizado con una superficie de 557,68 metros cuadrados. Linda: por el Norte, con la continuidad de la propia Avenida de Benissa, en la que se ubica, por el Sur, con zona de influencia de la antigua carretera nacional 332, actualmente Avenida de la Villajoyosa, por el Este, con Apartamentos Turísticos, edificios residencias, y áreas de juego y recreo de niños, por el Oeste, con la Parcela edificable perteneciente al Plan Parcial "Sinto Sentella", designada con la letra A.

2.- CARGAS:

Libre de cargas.

3.- ADJUDICACIÓN:

Excmo. Ayuntamiento de Benidorm.

4.- FINCA DE LA QUE PROVIENE:

Es una cesión dotacional prevista por el planeamiento.

5. TASACIÓN DE LOS DERECHOS, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y/O PLANTACIONES QUE HAN DE DESTRUIRSE PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.

No se aprecia la existencia de elementos que hayan de destruirse para la ejecución del plan.

6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.

La liquidación provisional deriva de los costes de las actividades necesarias para la completa ejecución del presente programa, en la que incluimos las cargas de urbanización y la posible indemnización, así como la compensación económica por la diferencia entre el aprovechamiento al que se tiene derecho, y el adjudicado de conformidad con el artículo 96 del TRLOTUP.

En este sentido, se prevé una compensación por la transferencia de los 1.620,33 m² útiles de aprovechamiento no materializado del Hotel Bristol Park, a la Parcela A del Sector Sinto Sentella, que por aplicación del coeficiente corrector (1,233391894), equivalen a 1.998,50 m² útiles en este Sector, obteniendo un saldo acreedor la mercantil Bris Mon, S.L por este concepto, que han acordado de conformidad con el artículo 100 y 144 del TRLOTUP, en relación con la libertad de pactos. Dicha compensación sustitutoria será la acordada por ambas partes.

El coste de la urbanización asciende a 396.051,01 euros, y lo asume íntegramente la mercantil ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L.

La cesión del vial totalmente urbanizado no supone gasto a la mercantil ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L., puesto que este se cede con un incremento dotacional que debería ser resarcido, si bien se acuerda que no exista compensación económica por este concepto.

Del mismo modo, se obliga a las mejoras en la red de pluviales en el área en la que se localiza la Parcela "A" del Plan Parcial "Sinto Sentella" 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 15 de julio de 2022 obrante en el expediente.

En dicho informe técnico se propone la inclusión en el proyecto de urbanización de una separata con el proyecto de ejecución de la glorieta, cuya ejecución no irá a cargo de los gastos de urbanización del PRI.

A tenor de lo previsto en el artículo 87.7 e) del TRLOTUP se indica que no existe ningún elemento incompatible con el planeamiento que deba ser objeto de indemnización.

CUENTA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL						
TITULAR	NUMERO PARCELA RESULTANTE	SUPERFICIE DE PARCELA	EXCESO APROVECHAMIENTO	DEFECTO APROVECHAMIENTO	CARGAS DE URBANIZACIÓN	SALDO CUOTA
ALIBUILDING BENIDORM BEACH I S.L	Nº1	14.849,32	1.998,50		396.051,01 €	396.051,01 €
AYUNTAMIENTO DE BENIDORM	Nº 2	557,68	0,00			
BRIS MON SL	Nº 3	2.079,36		-1.620,33		
TOTALES		17.486,36	1.998,50	-1.620,33	396.051,01	

En conclusión, el saldo provisional de la liquidación efectuada para ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, SL es de 396.051,01 euros más el importe acordado por ambas partes en concepto de compensación sustitutoria, y un saldo negativo para la mercantil BRIS MON SL, en concepto de la compensación sustitutoria recibida anteriormente mencionada.

7. CONCLUSIÓN.

El presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria se formula con el contenido mínimo necesario para servir a su fin, cual es la regularización conforme a planeamiento de linderos en parcelas cara a su inscripción registral, ajustándose a lo establecido en los artículos 85 y siguientes del 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.; atendiendo igualmente a lo preceptuado en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; los artículos 4 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y, supletoriamente en el Reglamento de Gestión Urbanística, así como a las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.

Benidorm, agosto de 2022

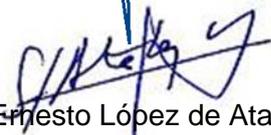
Por el equipo redactor:



Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista



Pedro Palencia Soriano
Arquitecto



Ernesto López de Atalaya Alberola
Abogado urbanista

I. PLANOS.

II. TÍTULOS REGISTRALES

III. CEDULA GARANTÍA URBANÍSTICA

IV. PLANOS GEORREFERENCIADOS DE LAS PARCELAS RESULTANTES EN FORMATO GML.

**V. ANEXO EN EL QUE SE MANIFIESTA LA
CONFORMIDAD DE BRIS MON, SL, PARA QUE SE
LLEVE A CABO EN LA PRESENTE REPARCELACIÓN
VOLUNTARIA.**