



CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE".

En Benidorm, a ____ de octubre 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. ABEL GARCÍA GÓMEZ**, con D.N.I. nº XXXXXXXXXX, con domicilio profesional en XXXXXXXXXXXXX, en nombre y representación como apoderado de la mercantil "VILLAVIÑAS, S.L.U", de nacionalidad española y duración indefinida, domiciliada XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titular de C.I.F. XXXXXXXXXXXX y constituida en escritura otorgada el 16 de agosto de 1989, ante la Notario de Torreveija, Doña María Jesús Lacruz Pérez. Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, tomo 307, folio 147, hoja nº 1872, inscripción 1-q. Está facultado para este acto en su calidad de Apoderado de la citada mercantil. El nombramiento y sus facultades para este acto resultan de escritura de poder otorgado a su favor, por don José Luis Serna Almodóvar, como administrador único con cargo inscrito, el quince de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, ante la Notario de Torreveija, doña Maria Jesús Lacruz Pérez, número 3.183 de su protocolo.

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. ABEL GARCÍA GÓMEZ, en nombre y representación de la entidad mercantil **VILLAVIÑAS S.L.U.**, mercantil titular de la Parcela ZC-1, Plan Parcial 2/1 "Poniente", sita entre la Avda. Racharell y Avda. del Alcalde Vicente Pérez Devesa.

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.- La mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. actúa en este acto en su condición de promotor del "Plan de Reforma Interior Ámbito Parcela ZC-1, Plan Parcial 2/1 "Poniente" (en adelante, también, PRI), propietario único de la manzana ZC-1 sobre la que se actúa mediante un programa de actuación aislada en régimen de gestión por propietarios y asimismo en su condición de promotor de las sucesivas actuaciones urbanísticas de gestión necesarias para la ejecución del PRI.

El Ayuntamiento de Benidorm actúa en este acto en virtud de sus competencias urbanísticas de gestión urbanística establecidas Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP), en relación con las establecidas en la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

II.- De acuerdo con la regulación contenida en el PRI, cuyo contenido se considera como memoria del presente Convenio, su finalidad consiste en una nueva ordenación que mejore la ciudad existente actuando sobre suelo urbano urbanizado, mediante la creación de un aprovechamiento terciario de alojamiento temporal que complemente al actual aprovechamiento terciario comercial. Asimismo se ajustarán los parámetros edificatorios para poder materializar en la parcela dicho aprovechamiento comercial, con las determinaciones exigidas para las modificaciones de ordenación pormenorizada, y con unos claros objetivos de una actuación de dotación, que tiene por objeto la obtención gratuita y urbanizada de dotaciones públicas, según establece el PGMO, y en el cálculo de los parámetros de la carga de cesión urbanística



establece el PGMO, y en el cálculo de los parámetros de la carga de cesión urbanística necesarios para permitir dicha edificabilidad, que el TRLOTUP y el PGMO prevé y que el PRI materializa.

III.- Respecto de la ejecución y gestión del PRI, se establece lo siguiente:

“En su condición de manzana con urbanización preexistente, la actuación sobre el medio urbano se gestionará mediante Programa de Actuación Aislada de la Actuación de Dotación de la parcela ZC-1, ya que la parcela sobre la que actúa tiene condición de solar y es apta para edificar. En aplicación del artículo 124 y el 120 del TRLOTUP, el propietario adquiere la condición de agente urbanizador en régimen de excepción licitatoria, una vez aprobado el PAA y según los términos expresados en su correspondiente convenio urbanístico, para posteriormente y en desarrollo de este, formalizar las correspondientes actas de cesión de los suelos dotacionales públicos.

La iniciativa queda acreditada por la plena disponibilidad civil sobre los terrenos de la actuación, en su condición de propietario único de la parcela ZC-1 y para formalizar las correspondientes cesiones de suelos dotacionales.”

IV.- Para cumplimiento del requisito del equilibrio dotacional, el PRI establece el cálculo de la superficie de suelo dotacional público a obtener mediante la gestión del PRI dotacional de 1.945,66 m² de superficie.

V.- Que respecto de la forma de hacer efectiva y dar cumplimiento a dicha cesión dotacional, en el PRI se establece la utilización de una fórmula mixta, con la cesión de la superficie dotacional requerida en el ámbito del propio Plan Parcial 2/1 “Poniente”, y la otra, mediante compensación económica en los términos desarrollados en el PRI:

- Por una parte, la cesión completa de 1.050,21 m² de la Parcela ZE2-2 de la Reparcelación del Sector Plan Parcial 2/1 “Poniente” (propiedad en pleno dominio de VILLAVIÑAS, S.L.U), a calificar como red viaria prioridad peatonal de la red secundaria (SCVP) por razón de colindancia con la avenida principal del sector Plan Parcial 2/1. La



urbanización de estos suelos dotacionales se ejecutará siguiendo el modelo recogido en el apartado “QUINTO” del informe emitido por el Arquitecto Municipal que se adjunta al presente convenio urbanístico como documento nº 1.

- Restando por compensar la cesión de suelo dotacional público de 895,45 m², que se compensará:

1. Mediante la cesión de la parcela de 81.954 m² de la *Cantera del Racó de L'Infern*, por la propia finalidad de la actuación de dotación, mejorar la ciudad construida alcanzando los objetivos climáticos y ambientales, de conformidad con los objetivos indicados en el informe técnico emitido a la resolución de la aprobación de la fase ambiental (Expte. PL-17/2021) por el Arquitecto Municipal el 25 de enero de 2022, en su apartado “CUARTO” punto 4, en aplicación del mecanismo establecido en la *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº 01 INCENTIVACION HOTELERA, 2ª ACTUALIZACIÓN MAYO 2016*, apartado “A.3.5.” B, (BOP Nº 170 DE 05-09-2017). Asimismo, de acuerdo con el apartado “CUARTO” del informe del Arquitecto Municipal de 18 de octubre de 2022, la cesión se realizará asumiendo la obligación de la restauración de la cantera, quedando dicha restauración condicionada a la gestión de tierras del propio ámbito del Sector Plan Parcial 2/1 “Poniente”, y a la previa obtención de la declaración de impacto ambiental y su correspondiente licencia municipal, expediente ambiental número PL-4/2020, actualmente en fase de tramitación.

2. Sobre la restante superficie dotacional de cesión y la cesión del aprovechamiento que le corresponde a la administración, se aplica la sustitución económica por valor de UN MILLÓN QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.502.490,99 €), como carga económica total.

VI.- Que la sustitución económica del suelo dotacional y del aprovechamiento municipal mediante pago o garantía suficiente al Ayuntamiento del valor económico sustitutivo equivalente, se cuantifica en el mismo PRI, de conformidad con el Informe de Sostenibilidad y Viabilidad Económica emitido por la Asistencia Técnica Municipal “Laboratorio de Arquitectura y



Territorio, S.L.P.” presentado en fecha 17 de octubre de 2022 (REGING-15614), obrante en el expediente, y conforme al informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 18 de octubre de 2022, apartado “SEXTO”, que se adjunta como documento nº 1.

Y de conformidad con todo lo expuesto, se articula el presente Convenio con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA. Gestión por propietarios.

El Ayuntamiento de Benidorm acuerda la ejecución del PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA de la actuación de dotación sobre la parcela ZC-1 del PRI en régimen de gestión por propietarios, ya que la parcela sobre la que actúa tiene condición de solar, es apta para edificar y la iniciativa queda acreditada por la plena disponibilidad civil sobre los terrenos de la actuación, en su condición de propietario único de la Parcela ZC-1 por parte de la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U, de conformidad con la legislación urbanística y las cláusulas de este Convenio.

SEGUNDO. Designación del Urbanizador.

Se adquiere la condición de agente urbanizador en régimen de excepción licitatoria en la modalidad de gestión por propietarios, tras la correspondiente tramitación urbanística y en virtud del acuerdo del Ayuntamiento en Pleno, que designa como Urbanizador a la mercantil "VILLAVIÑAS, S.L.U", con CIF nº C.I.F. B03457462, domiciliada en Torrevieja, Avda. de la Libertad, nº 1, Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, tomo 307, folio 147, hoja n2 1872, inscripción 1-q.

TERCERA. - Cumplimiento de la cesión en suelo y Proyecto de Reparcelación voluntaria.



3.1.- Una vez que se haya aprobado definitivamente y adquiera firmeza administrativa el "Plan de Reforma Interior Ámbito Parcela ZC1, Plan Parcial 2/1 "Poniente", y como requisito previo y necesario para que el Ayuntamiento conceda la Licencia Ambiental de la actividad a desarrollar conforme al preceptivo proyecto de actividad, en las edificaciones y las instalaciones concluidas su construcción con la que se materialice el aprovechamiento terciario asistencial, la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. deberá presentar Proyecto de Reparcelación voluntaria para cesión de los suelos dotacionales a ceder, en el plazo de 1 mes desde la notificación de la aprobación definitiva del PRI.

Las cesiones quedan garantizadas por la plena disponibilidad civil sobre los terrenos a formalizar en las correspondientes cesiones de suelos dotacionales, en concreto:

1. PARCELA DE RESULTADO Nº 3: ZE 2-2.- Parcela de terreno derivada del planeamiento parcial y desarrollo de aplicación en el ámbito del expediente de reparcelación voluntaria del PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE", en término de Benidorm.
- Con una SUPERFICIE DE MIL CINCUENTA CON VEINTIÚN METROS CUADRADOS, NO corresponde ninguna edificabilidad y aprovechamiento lucrativo por derecho propio.

Linda: Norte: parcela resultante N.º 11 de este proyecto de reparcelación con destino a suelo dotacional público viario y parcela resultante N.º 9 de suelo dotacional público zona verde e identificada con clave ZV-JL3, Sur: parcela resultante N.º 2 propiedad de VILLAVIÑAS, S.L.U.; Este: parcela resultante N.º 12 de suelo dotacional público e identificada con clave RV-T/E1 destinada a aparcamiento y Oeste: parcela resultante N.º 2: ZE2.1, propiedad de VILLAVIÑAS, S.L.U.

- *SERVIDUMBRE:*

A favor de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A. Unipersonal, se constituye SERVIDUMBRES de las llamadas personales de uso y utilización de CUATRO CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGÍA, que se relacionan a continuación:



a) Espacio destinado a albergar un centro de transformación de energía eléctrica denominado "CT ANDREA FERNANDEZ", con una superficie total de CUARENTA Y SEIS METROS Y SESENTA DECIMETROS CUADRADOS (46,60 m²), de forma rectangular, de los cuales CATORCE METROS Y CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (14,45 m²) corresponden al centro de transformación y el resto está ocupado por su acera perimetral, dicho espacio se halla ubicado en una porción de terreno dentro de los terrenos propiedad de la entidad "VILLAVIÑAS, S.L.U." antes descritos, conforme se desprende de los planos de situación y emplazamiento adjuntos a esta escritura. LINDA: sur, este y oeste, con parcela en la que se integra; y norte con Avenida Puerto Rico, por donde tiene su acceso directo. b) Espacio destinado a albergar un centro de -10- transformación de energía eléctrica, denominado "CT SANCHEZ MANTECON" con una superficie total de CUARENTA Y SEIS METROS Y SESENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS (46,63 m²), de forma rectangular, de los cuales CATORCE METROS Y CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (14,45 m²) corresponden al centro de transformación y el resto está ocupado por su acera perimetral, dicho espacio se halla ubicado en una porción de terreno dentro de los terrenos propiedad de la entidad "VILLAVIÑAS, S.L.U." antes descritos, conforme se desprende de los planos de situación y emplazamiento adjuntos a esta escritura. LINDA: sur, este y oeste, con parcela en la que se integra; y norte con Avenida Puerto Rico, por donde tiene su acceso directo. c) Espacio destinado a albergar un centro de transformación de energía eléctrica denominado "CT FERNANDO ALARZA", con una superficie total de CINCUENTA Y UN METROS Y NOVENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (51,99 m²), de forma rectangular, de los cuales CATORCE METROS Y CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (14,45 m²) corresponden al centro de transformación y el resto está ocupado por su acera perimetral, dicho espacio se halla ubicado en una porción de terreno dentro de los terrenos propiedad de la entidad "VILLAVIÑAS, S.L.U." antes descritos, conforme se desprende de los planos de situación y emplazamiento adjuntos a esta escritura. LINDA: sur, este y oeste, con parcela en la que se integra; y norte con Avenida Puerto Rico, por donde tiene su acceso directo. d) Espacio destinado a albergar un centro de transformación de energía eléctrica denominado "CT ANA GODOY", con una superficie total de CINCUENTA Y UN



METROS Y DIECINUEVE DECIMETROS CUADRADOS (51,19 m²), de forma rectangular, de los cuales CATORCE METROS Y CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (14,45 m²) corresponden al centro de transformación y el resto está ocupado por su acera perimetral, dicho espacio se halla ubicado en una porción de terreno dentro de los terrenos propiedad de la entidad "VILLAVIÑAS, S.L.U." antes descritos, conforme se desprende de los planos de situación y emplazamiento adjuntos a esta escritura. LINDA: sur, este y oeste, con parcela en la que se integra; y norte con Avenida Puerto Rico, por donde tiene su acceso directo. CUYO EJERCICIO Y CONTENIDO SERÁ EL SIGUIENTE: - 1.- Las servidumbres se ejercitarán por I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL, o empresa sucesora, como titular dominante, para el uso para el uso y utilización de los centros de transformación de energía eléctrica instalados y ampliación de los mismos, en su caso. 2.- El contenido de dichas servidumbres a favor de "I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL", o empresa sucesora, consistirá en el derecho a establecer y mantener en funcionamiento permanente y reglamentario los centros de transformación de energía eléctrica, con su aparellaje, conductores de entrada o salida desde el exterior del mismo, ventilación y demás elementos necesarios para su funcionamiento. Así mismo y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, las servidumbres constituidas amparan la instalación de equipos de telecomunicaciones.- 3.- En todo caso, las servidumbres a constituir tendrán como objeto el terreno solar y comprenderán el uso tanto del vuelo sobre el terreno objeto de cada servidumbre, como de la superficie en la que se ubiquen los diferentes Centros de transformación así como la instalación y establecimiento de la red de entrada/salida de cables que enlazan con la red exterior, como la ocupación del subsuelo y salidas subterráneas, con las correspondientes arquetas, ventilaciones y canalizaciones aéreas, superficiales y subterráneas.

INSCRIPCIÓN: 2ª TOMO: 1.103 LIBRO: 711 FOLIO: 93 FECHA: 02/09/2021

TITULO: Adquirida por reparcelación en virtud de certificación administrativa.
Autorizante: Ayuntamiento de Benidorm, de fecha 29/01/2020.



INSCRIPCIÓN: 1º. Tomo: 1.103. Libro: 711. Folio: 93. Fecha: 03/03/20

REFERENCIA CATASTRAL: 8393002YH4689S0000FR

2. RUSTICA: PARCELA DE TERRENO NO URBANIZABLE, UNA PARTE COMUN Y OTRA DE PROTECCIÓN PAISAJISTA, en Barranco del Infierno, en Benidorm, partida Sierra Helada. Su superficie registral es de noventa y tres mil novecientos setenta y siete metros cuadrados.

Linda: norte, con terrenos de Alfonso Puchades Jou, Diego Devesa; al este, Alfonso Puchades Jou; al Sur, monte y Alfonso Puchades Jou; oeste, linda con porciones segregadas, y la cesión del Ayuntamiento para calle de nueva apertura.

INSCRIPCIÓN: Tomo 977, libro 491, folio 170, finca registral número 26735 del Registro de la propiedad de BENIDORM-DOS. C.R.U. 0302800000285.

TITULO: Adquirida por compraventa de fecha 26/07/2019, en Escritura de la Notario Dña. Tatiana Martín Ruiz, nº Protocolo 3636.

INSCRIPCIÓN: Tomo 977, Libro 491, Folio 171, Finca Registral 26735, Inscripción 8ª del Registro de la Propiedad nº 2 de Benidorm.

REFERENCIA CATASTRAL: 03031A013000150000ST.

Según reciente medición: 81.954 m².

3.2.- Si bien la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación no es constitutiva de las cesiones referidas, la mercantil VILLAVIÑAS se obliga a realizar todos los trámites necesarios hasta conseguir la inscripción de este, y, asimismo, el Ayuntamiento realizará todas las actuaciones administrativas necesarias a tal fin.

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. Se adjunta plano georreferenciado de los ámbitos de cesión dotacional del Departamento Municipal de Topografía como documento nº 2.

CUARTA. - Cumplimiento de la cesión mediante sustitución económica. Garantías.

A efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de VILLAVIÑAS S.L.U. al Ayuntamiento, del importe de **UN MILLÓN QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.502.490,99 €)**, en concepto de la sustitución económica en metálico de la cesión de suelo dotacional y del aprovechamiento que le corresponde a la administración, se estipula lo siguiente:

4.1.- Se entiende que el rendimiento por la creación por el PRI del aprovechamiento terciario de alojamiento temporal se producirá realmente de modo efectivo en el futuro, cuando en el Ayuntamiento otorgue la Licencia Ambiental de la actividad a desarrollar para el proyecto 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:

- A la fecha de la firma de este convenio la mercantil VILLAVIÑAS 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 Ambiental de la actividad, la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. deberá abonar al Ayuntamiento un importe restante del 50 % del total.



4.2.- En cada uno de los plazos, para cada uno de los pagos, el Ayuntamiento practicará a VILLAVIÑAS 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 4.3.1 siguiente.

4.3.- Doble Garantía: Como doble garantía del pago de cada uno de los plazos establecidos en la cláusula 4.1 anterior, se establece que:

1. El impago habilitará, adicionalmente, al Ayuntamiento para suspender los efectos y la ejecutividad de la Licencia Ambiental de la actividad, hasta que quede verificado el pago efectivo en cada caso.
2. Se depositará por parte de VILLAVIÑAS S.L.U., un aval por el 7% de la cantidad de la sustitución económica, UN MILLÓN QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON NOVENTA NUEVE CÉNTIMOS (1.502.490,99 €), en el plazo de 1 mes desde la notificación de la aprobación definitiva del PAA.

QUINTA. – 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 UN MILLÓN QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.502.490,99 €), 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.

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

6.1.- En caso de que al Ayuntamiento tome el acuerdo administrativo basado en el interés público de realizar obras prioritarias de interés social a ejecutar por el Urbanizador 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 y 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.

Dada la especificidad propia del presente PRI, que tiene como objetivo prioritario la investigación y desarrollo de un modelo energético sostenible y propio para la edificación en altura en la ciudad de Benidorm, de conformidad con el apartado “SEXTO” del informe del Arquitecto Municipal de fecha 18 de octubre de 2022, de la obligación de pago de 1.502.490,99 €, se destina una cuantía de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000) € como actuación de



interés social, para financiar el estudio y la investigación de un modelo energético basado en energías renovables que fomente la lucha contra la emergencia climática y la eficiencia/soberanía energética.

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

En cualquier caso, la cuantía definitiva resultante de restar a la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON NOVENTA NUEVE CÉNTIMOS (1.502.490,99 €), el importe de las obras y actuaciones de interés social efectivamente realizadas, es decir, contra certificaciones de obra y facturas aprobadas por la Administración Local, y el coste de los correspondientes proyectos, será satisfecha por el Urbanizador siempre antes de la autorización urbanística de primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, previstas en la Parcela ZC-1 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 1.502.490,99 €.

6.3.- 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 1.502.490,99 €.

SÉPTIMA. Momento en que se podrá edificar.



Según lo dispuesto en la legislación urbanística, en el ámbito de este Programa se podrá solicitar licencia ambiental de la actividad a desarrollar desde el momento en que apruebe en simultaneidad el PRI y el Convenio y se acuerde la designación de Urbanizador. Para la comunicación al Ayuntamiento de la solicitud de puesta en funcionamiento de la actividad sujeta a licencia ambiental, se requerirá que se hayan cumplido todas las obligaciones dimanantes del presente Convenio en relación con la cesión de los suelos dotacionales y la sustitución económica de la cesión de suelo dotacional y del aprovechamiento que le corresponde a la Administración.

OCTAVA: La mercantil VILLAVIÑAS, S.L.U. dado el carácter comercial del incremento de edificabilidad del PRI se obliga a la implantación a su cargo de un punto de carga rápida municipal de 50 kW en la bandeja de aparcamientos públicos (suelo dotacional público) de 1.879,92 m² de superficie y alineada a la fachada norte de la parcela sobre la que actúa el PRI, concretamente en la parcela RV-TE/2 del Plan Parcial 2/1 "Poniente". La instalación y puesta en marcha de punto de recarga, incluyendo instalaciones de alcance, obra civil, señalización, tramitación de punto de entronque, legalización y puesta en marcha, incluyendo la ejecución de infraestructuras de extensión de la red de distribución eléctrica, se estima en 59.837,50-€ IVA no incluido, de conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 02-10-2022, que se adjunta al convenio como documento número 3.

NOVENA. - VILLAVIÑAS S.L.U. se obliga a hacer constar las obligaciones establecidas en las cláusulas "Tercera", "Cuarta" y "Quinta", 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.

DÉCIMA.- En virtud de los principios de transparencia y publicidad, y de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por remisión del artículo 181 del Texto Refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, 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 "Plan de Reforma Interior Dotacional del Ámbito del Sector Poniente Suelo Urbano UE-1", el acta de cesión de la banda de retranqueos y el Programa de Actuación Aislada en Suelo Urbano, quedando el referido convenio sometido a la condición de que se apruebe definitivamente el planeamiento.

UNDÉCIMA. - Una vez aprobado este Convenio, 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.

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 del Ayuntamiento da fe.

EL ALCALDE

Antonio Pérez Pérez

EL SECRETARIO GENERAL

Esteban Capdepón Fernández

VILLAVIÑAS, S.L.U.

Abel García Gómez

PROGRAMA DE ACTUACION EN SUELO URBANO EN PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE" EN BENIDORM, PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) PARA LA CONSTRUCCION DE UNA TORRE EOLICA EXPERIMENTAL (EXP PL 08/2022 EXPOSICION PUBLICA).

INFORME TÉCNICO

PRIMERO. Se presentó el 01 de Junio de 2022 (2022/REGING 8.815), solicitud de admisión a trámite de la Programa de Actuación Aislada para tramitar un PRI en parcela ZC-1, del PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE" EN BENIDORM. Consta de alternativa técnica (PRI), además de Estudio de Integración Paisajística, Ante-Proyecto de edificación, presentándose documentación complementaria 06 de Junio de 2022 (2022/REGING 9.095), borrador de Convenio proposición jurídico económica, y actas de cesión de suelos dotacionales, y notificado informe económico, se presenta nueva documentación el 12 Julio de 2022 (2022/REGING 11.160), y el 18 de Octubre refunde la documentación del programa con las superficies de la cantera ajustadas (2022/REGING 15.668)

SEGUNDO. La iniciativa corresponde a la mercantil VILLAVIÑAS, S.L.U. Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada del Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada del sector PP 2/1 "Poniente". Las obras de urbanización que transforman la parcela ZC-1 en suelo urbanizado, se encuentran actualmente ejecutadas y puestas en servicio público, en concreto corresponden a la fachada con la Avenida de Guatemala dentro del sector colindante por el oeste "Plan Parcial Murtal II", con acta de recepción de las obras de urbanización de fecha 20 de mayo del 2020, así como las de las obras de urbanización de la fachada este, a la calle incluida en el "Suelo Urbano Poniente", en fecha 15 de mayo del 2020, como por último, el acta de la puesta en servicio público de la parcela RV-TE/2 del Plan Parcial 2/1 "Poniente", firmada el 21 de septiembre del 2021. Esta última parcela corresponde a la bandeja de aparcamientos públicos (suelo dotacional público) de 1.879,92 m² de superficie y alineada a la fachada norte de la parcela sobre la que actúa el presente PRI.

TERCERO. La Ley 10/2015, de 20 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, cuyo Capítulo XXVI, artículo 115, establece que, desde su entrada en vigor (01-01-16), el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental. En desarrollo de esta competencia delegada, la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo, habiendo emitido Informe Ambiental favorable, por el procedimiento simplificado (DOGV N° 9371 de 29-06-2022).

CUARTO. El PRI tiene como ámbito la parcela ZC-1, de 2.873,28 m², sin bien el estudio de integración paisajística alcanza la totalidad de la manzana y el entorno inmediato, estableciendo nuevas determinaciones urbanísticas, resumidas en los siguientes objetivos:

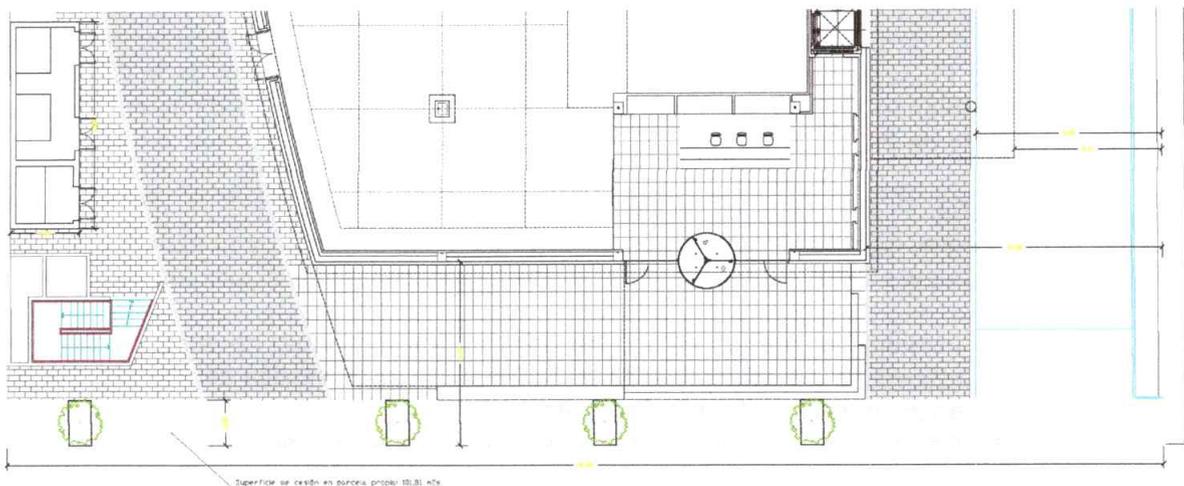
1. Implantación de un edificio de usos mixtos terciarios, no suponiendo cambio respecto a los contemplados en la actual ficha urbanística del Plan Parcial, esto es comerciales, oficinas y hotelero.
2. Cambio de la tipología arquitectónica, ya que la gran longitud de la parcela (140m) unido a la altura de tres plantas sobre rasante, solo permitiría disposiciones de bandeja comercial convencional, oficinas servidas por corredor y/o tipología de motel, todas ellas inadecuadas para el tejido urbano actual.
3. Mantenimiento del techo residencia del plan parcial, incrementando solo el techo terciario en 3.470 m²/m².

4. Reequilibrio dotacional mediante la cesión de suelos, como la franja de retranqueos, la cantera del Raco del Infern (manteniendo el compromiso de restauración en el convenio, hasta la resolución del impacto ambiental de la restauración), y la monetarización sustitutiva, aplicando el mecanismo establecido en la Mod 01 del Plan General.
5. Adquisición de las Plusvalías generadas en aplicación del Art.82 del TRLOTUP.
6. Al no incrementarse el techo residencial, no es necesaria dotación de zonas verdes y equipamientos asociadas al mismo, en aplicación del Art.36, considerándose esta como terciaria.
7. Gestión Urbanística mediante Programa de Actuación Aislada en suelo urbano (Art.175 del TRLOTUP).
8. Implantación de una torre de apartamentos turísticos, con altura (32 plantas) y esbeltez (1/3) suficientes para llevar a cabo un estudio de nuevo modelo energético, aprovechando la energía eólica en el medio urbano, como alternativa a la ineficiencia de la fotovoltaica convencional en cubiertas en el modelo "Benidorm", con 3/4 partes del aprovechamiento, y en el zócalo comercial el resto), más tres plantas de aparcamiento subterráneas.
9. Se aplica la Mod N° 22 para espacios comerciales bajo rasante de un edificio de uso terciario hotelero.

Este incremento de techo es irrelevante en el desarrollo urbanístico de la Playa de Poniente, que no hay que olvidar que es muy bajo (dos tercios del de Levante), por lo que es interesante la mejora de la masa crítica de la actividad urbana propuesta por el PRI.

Para del establecimiento de la nueva edificabilidad, que requiere el equilibrio dotacional de un ámbito espacial homogéneo (Ámbito N°7, más el propio sector), para la comprobación del cálculo del estándar dotacional existente, a tal fin el 67.3 del TRLOTUP establece que en las modificaciones de los planes, como norma general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito del análisis que se defina a este fin, como es el caso, pues el índice dotacional del propio plan parcial por sí solo haría inviable la actuación de dotación.

QUINTO. La urbanización de los suelos dotacionales a ceder (1.050,21 m²s) se ha ejecutado siguiendo el modelo del Casino Mediterráneo en geometría, calidades, especie, y calibre del arbolado, dotación de riego ETC.



En el caso obsolescencia y/o deterioro de la pavimentación del frente de la vía pública, en la fase de Licencia de obra, se podrá imponer su sustitución con las características del resto de la calle, como condicionante de la misma, siendo una mejora a cargo del PRI. Esta cláusula se incorporará al Convenio Urbanístico, y así mismo, a la pertinente Acta de Cesión al PAA.

SEXTO. El PRI tiene como ámbito la unidad de Ejecución, Para del establecimiento de la nueva edificabilidad, que requiere el equilibrio dotacional de un ámbito espacial homogéneo (Ámbito N°7), para la comprobación del cálculo del estándar dotacional existente, a tal fin el artículo 67.3 del TRLOTUP establece que en las modificaciones de los planes, como norma general, la ordenación modificada cumplirá o mantendrá los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación, o al ámbito del análisis que se defina a este fin, habiéndose calculado para el PRI Poseidón Playa, siendo el ISD = 0,560709.

Se solicita una ampliación de **3.470,00 m^{2u}**, en el nuevo edificio de usos mixtos terciarios. El equilibrio dotacional, supone un incremento de 1.945,66 m^{2s} de dotación, cediendo la parcela ZE2-2 de la Reparcelación del Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente", de 1.050,21 m² de superficie, existiendo un déficit de cesión, de **895,45 m^{2s}** valorados en 744.382,23 €, que a su vez se verá disminuida, al ceder el Parque Urbano y la Cantera del Racó del Infern, valorados en 174.496,71 €, y 327.740,55 €, respectivamente, cuyos cálculos se han informado por la Asistencia Técnica el 17/10/2022 (2022 REGING-15.61415), que resumido en los valores que deben quedar reflejados en el Convenio Urbanístico son los siguientes:

Valor suelo de cesión a monetarizar = **744.382,23 €:**

Por otra parte, en aplicación del Art.82.1.b del TRLOTUP, 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 20% del incremento del aprovechamiento tipo, lo que se traduce en la necesaria incorporación en el PRI de esta cesión complementaria,
V (20%) = **789.854,62 €:**

VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO		
Valor Económico Sustitutivo de la cesión en el PRI	744.382,23	Euros
Valor Sustitución Económica Cesión del techo lucrativo art. 82 de la TRLOTUP	789.854,62	Euros
TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO en metálico	1.534.236,85	Euros

A lo que se deduce el valor de los suelos de la cesión el Parque Urbano y la Cantera del Racó del Infern, dentro del Parque Natural (PORN).

TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO en metálico	1.534.236,85	Euros
Valor Total del Parque Urbano (L/P) - denominado B del plano nº 3 "Ámbitos Cesiones Dotacionales con Coeficiente de Cesión Anticipada Dotacional (2)	174.496,71	Euros
Valor Total del Parque Natural de Sierra Helada (3)	327.740,55	Euros
Valor Económico Sustitutivo de la cesión en el PRI con cesión Parque Urbano y Natural	1.031.999,59	Euros

A su vez de la aplicación de la Mod N° 22, cambio a uso comercial de espacios bajo rasante, con su propia cesión de plusvalía (20%) se obtiene un incremento de:

TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO del cambio de uso a comercial bajo rasante		
Valor Económico Sustitutivo del cambio de uso a comercial bajo rasante	187.623,29	Euros
Valor de la Sustitución Económica de la Cesión del 10 % del techo lucrativo bajo rasante de uso comercial del art. 82 TRLOTUP	282.868,11	Euros
TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO del cambio de uso a comercial bajo rasante	470.491,40	Euros

TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO DEL PRI CON M.P. Nº 22		
Valor Económico Sustitutivo de la cesión en el PRI con cesión Parque Urbano y Natural	1.031.999,59	Euros
TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO del cambio de uso a comercial bajo rasante	470.491,40	Euros
TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO DEL PRI CON M.P. Nº 22	1.502.490,99	Euros

Por tanto, la carga económica total a contemplar en el Convenio Urbanístico del PRI asciende a: **1.502.490,99€**.

Por otra parte, deberá constar, como actuación de interés público y social en el convenio la financiación del proyecto de investigación de un modelo energético basado en energías renovables, eólica, fotovoltaica, geotérmica, etc. que fomente la lucha contra el cambio climático, como edificio de consumo de energía casi nulo, para ello se destinará a este fin la cantidad de **150.000,00€**.

SEPTIMO. Respecto al Artículo 40.5 del TRLOTUP, el estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, y como queda allí reflejado no suponen ninguna carga económica para las arcas públicas, habiéndose comprobado por la Asistencia Técnica se ha incorporado dicho informe y aplicado sus indicaciones. Es por ello que la documentación del PRI se adapta a este documento. Por esto en el informe, se analiza el balance fiscal municipal de los últimos 30 años (1989-2021) concluyendo que es mínimo el incremento de viviendas y habitantes equivalentes (apenas un 0,239 %), siendo sostenible en el tiempo la actuación, acumulado a los PRIs aprobados o en tramitación.

OCTAVO. Respecto al paisaje se acompaña un estudio de integración paisajística que justifica la no afección al paisaje urbano de Benidorm y su total integración, dada la particularidad de su "skyline", propone un volumen de la torre mucho más esbelto, una proporción ancho/alto del orden de 1/3, asimilable a lo propuesto en el Nuevo Ensanche de Levante. Es especialmente interesante el planteamiento que se incorpora al documento, respecto a las medidas para mitigar incidencia sobre el cambio climático y adaptación al mismo, adelantándose a los objetivos de implantación de edificios de consumo energético casi nulo, incluso con el avance de la investigación energética, llegar a un balance positivo. Del propio estudio se extrae como conclusión la inadecuación de los edificios que quedan por construir aplicando las máximas longitudes de fachada permitidas en el Plan General y Plan Parcial, siendo conveniente, para las mismas alturas, construir tres edificios en lugar de dos, para mitigar el efecto pantalla, mejor resuelto en el Plan Parcial "Xixo".



Especialmente interesante es la conformación del conjunto de la manzana, integrada por bandas de aparcamiento público, el edificio terciario hotelero (torre eólica experimental), la zona verde (ZV-JL-2) y la de equipamiento (EQ-1) que generaran a partir de la implantación de una pista de atletismo, un nodo de actividad urbana de primera magnitud, necesario para incrementar la oferta de la zona de Poniente, nivelando progresivamente la ciudad con Levante, tendencia muy positiva para el equilibrio territorial de Benidorm.



NOVENO. Respecto al Ante-Proyecto de la edificación, un edificio de 32 plantas (con cuatro apartamentos hasta la planta 20 y dos apartamentos por planta de pisos, es decir 100 unidades), el estudio de integración Paisajística, resuelve acertadamente la posición de la torre respecto de los edificios existentes, aportando un estudio de soleamiento y vistas justificativo. **Será vinculante, incorporándose al Convenio Urbanístico, el aprovechamiento determinado en la fase urbanística, que fijará el nuevo techo útil máximo del solar.**

No obstante, en el análisis de la Normativa Urbanística propuesta del PRI y Ante-Proyecto adaptada a la misma, cabe informar lo siguiente:

1. Incremento de edificabilidad Terciario-Hotelera-Comercial sobre rasante = 3.470 m²u
2. Cambio de uso comercial bajo rasante Mod N^o22 =1.242,70 m²u
3. Propone como zona de ordenación la existente en el artículo 13 de las ordenanzas del plan parcial, siendo el resto de parámetros los de la Edificación Abierta (Sección 6a. EDIFICACION ABIERTA). En este artículo, dada la morfología tan descompensada entre las dimensiones y altimetría del solar, se concreta la aplicación de las definiciones de espacios bajo rasante para la aplicación de la Modificación N^o 22
4. Como nuevas determinaciones de ordenación pormenorizada congruentes con los objetivos del PRI y las características geométricas y dimensionales del solar:
 - La ocupación máxima se eleva al 80%.
 - La altura libre
 - Los retranqueos mínimos 2m
 - La edificabilidad total terciaria 6.940 m²u

DECIMO. Respecto a los organismos supra sectoriales que pudiesen verse afectados, no existen otros riegos naturales en el ámbito o elementos naturales o patrimoniales a contemplar, como se analizó por la Asistencia Técnica Municipal para su evaluación ambiental, encontrándose en cuanto a la inundabilidad la parcela en la que se localiza, el Suelo Urbanizable ejecutado de Poniente, siendo un área sin riesgo de inundación, al estar canalizados todos los cauces en las obras de urbanización ejecutadas, recientemente puesta en servicio y recepcionadas. Se emitió informe favorable por el Área de Ingeniería el 02 de Octubre de 2022, no siendo, por tanto, necesario más informes sectoriales ni de compañías suministradoras.

UNDECIMO. Es de aplicación, al tratarse de un Programa de Actuación aislada en suelo urbano, el art. 175 del TRLOTUP, es decir, que documentalmente consta de:

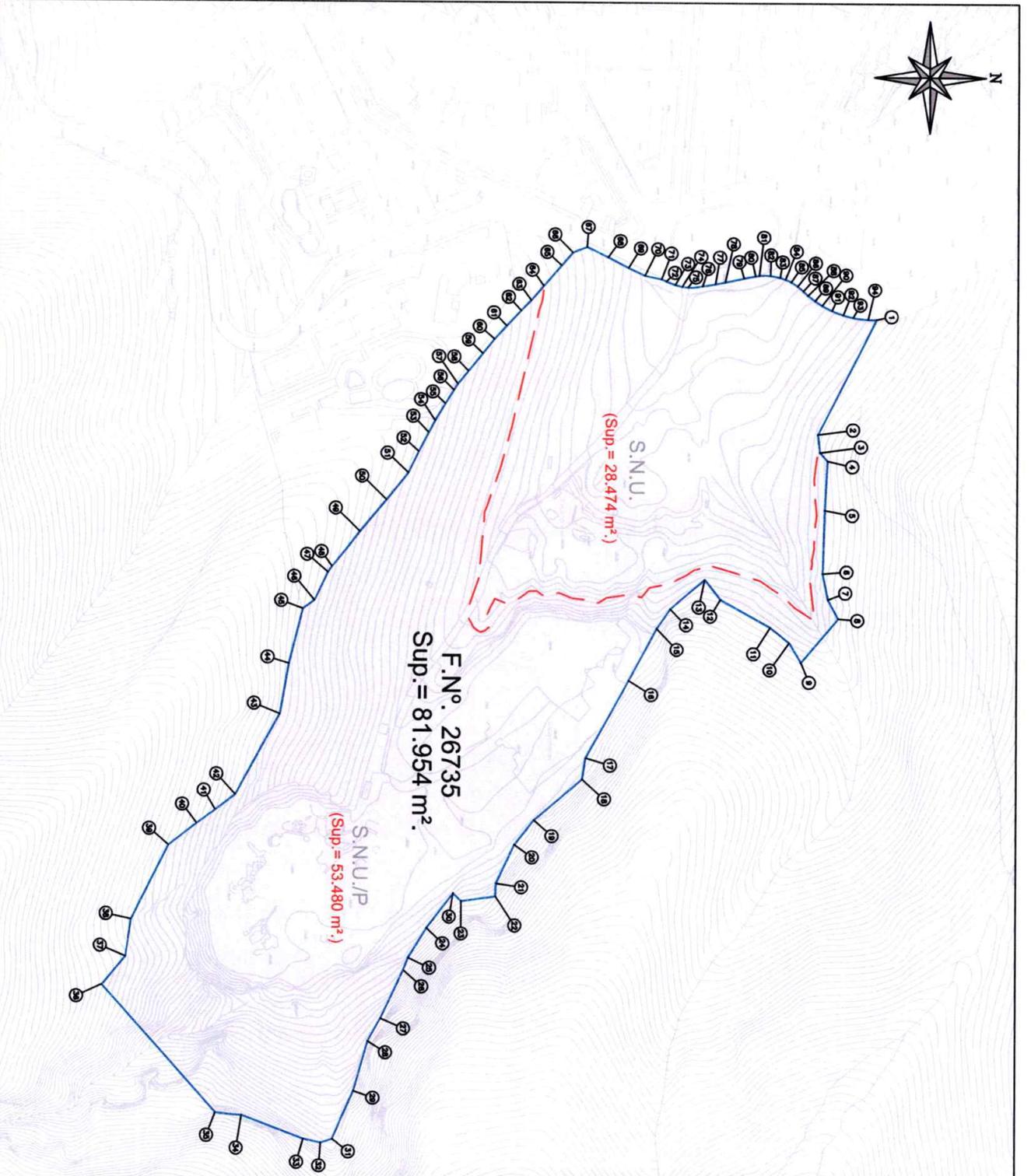
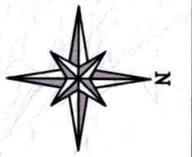
1. Alternativa Técnica, constituida por el Plan de Reforma Interior del ámbito, que al modificar el planeamiento se deberá aprobar simultáneamente con el PAA.
2. Propuesta de Convenio Urbanístico, que se presenta conjuntamente el aspirante a Agente Urbanizador, en régimen gestión por los propietarios (propietario único), y de excepción licitatoria (Art. 124 y 120 del TRLOTUP), además de disponer civilmente de los terrenos afectados.
3. Acta de cesiones de los suelos dotacionales a ceder.
4. Se establecerá en su caso un calendario de liquidación de la monetarización sustitutoria similar al aplicado a los PRIs hoteleros.
5. Al tratarse de una actuación de dotación, alternativamente se propone la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes, mediante obras interés social a ejecutar por el urbanizador en sustitución de la compensación económica, en aplicación de los Art. 36.7 y 105 del TRLOTUP.
6. En aplicación subsidiaria del Art 135 del TRLOTUP, se podrá vincular esta actuación a otras actuaciones conexas, como el PAA MANZ A-2 PONIENTE SU UE-1, aprobado y adjudicado recientemente, y el PRI Poseidón Playa, actualmente en tramitación, aumentando las sinergias conjuntas de las actuaciones de dotación.
7. Proposición Jurídico-económica, estimando los costes de la actuación, y aportando la justificación de su viabilidad y sostenibilidad económica.

DUODECIMO. El expediente se tramita, como especifica el TRLOTUP 2021, y determina el Título II, Capítulo III, Sección 3ª "Plan de ordenación pormenorizada" y en aplicación de los artículos 36.4, 40, 67 y anexo IV. del TRLOTUP. Al tratarse de un planeamiento de desarrollo del Plan General (planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle), los particulares, están facultados para la promoción del expediente, debiendo exponerse al público durante un cuarenta y cinco días, tramitándose conforme al Art. 61.1.a, y debiendo suspenderse el otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación de terrenos, edificación y demolición en el ámbito del PRI, en el que sólo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación, de conformidad con los artículos 68 y 69 del TRLOTUP, siendo competente, al tratarse de cambios en el diseño de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, el propio Ayuntamiento para su aprobación, como prescribe el Art.44.6 del TRLOTUP.

En Benidorm a 18 de octubre de 2022
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Firmado digitalmente por JOSE LUIS|CAMARASA|GARCIA
Nombre de reconocimiento (DN): cn=JOSE LUIS|CAMARASA|
GARCIA, serialNumber=21388812P, givenName=JOSE LUIS,
sn=CAMARASA GARCIA, title=ARQUITECTO MUNICIPAL,
ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO,
o=AJUNTAMENT DE BENIDORM, c=ES

Fdo. Jose Luis Camarasa Garcia



COORDENADAS UTM ETRS89	
BASE	X Y
1	752845.6543 4269396.7559
2	752906.8409 4269356.0261
3	752916.4393 4269357.1788
4	752920.8148 4269361.1514
5	752987.1441 4269359.8748
6	752980.7754 4269358.8996
7	752994.6866 4269361.7523
8	753004.7233 4269367.282
9	753028.2348 4269347.541
10	753017.8767 4269341.4139
11	753008.7287 4269331.2498
12	752995.1392 4269304.9682
13	752984.3817 4269296.5592
14	753000.2137 4269278.2283
15	753010.5954 4269271.1515
16	753038.5819 4269266.398
17	753079.8622 4269233.9266
18	753091.1672 4269232.132
19	753113.0931 4269206.6129
20	753126.3467 4269196.3459
21	753147.0056 4269186.7656
22	753153.9431 4269186.5448
23	753156.447 4269168.3413
24	753170.8517 4269150.1028
25	753186.7927 4269140.5135
26	753193.3469 4269137.9831
27	753219.1391 4269126.0102
28	753231.4031 4269119.3809
29	753257.9046 4269111.9067
30	753262.2704 4269104.1756
31	753283.5593 4269100.7125
32	753285.4873 4269094.6064
33	753283.6277 4269085.4988
34	753271.2168 4269062.8816
35	753270.0095 4269038.8601
36	753202.1696 4268978.3866
37	753186.9815 4268950.849
38	753167.1803 4268933.7671
39	753127.6454 42689013.3579
40	753116.0807 4268928.2143
41	753108.7727 42689037.9919
42	753100.5069 42689048.4811
43	753057.3364 4269071.9628
44	753030.643 4269076.6322
45	753001.47 4269063.8974
46	752996.97 4269060.0174
47	752981.92 4269066.9774

COORDENADAS UTM ETRS89	
BASE	X Y
48	752978.66 4269099.1574
49	752959.99 4269114.0474
50	752942.91 4269128.0074
51	752928.6 4269139.3574
52	752917.26 4269144.8274
53	752907.02 4269150.0074
54	752900.66 4269153.3374
55	752891.73 4269163.1874
56	752894.61 4269168.6974
57	752881.36 4269165.2174
58	752874.39 4269170.9674
59	752864.96 4269178.5674
60	752857.27 4269184.5874
61	752850.18 4269191.0374
62	752841.96 4269198.7074
63	752836.42 4269203.9274
64	752828.7096 4269210.551
65	752817.69 4269220.0174
66	752810.92 4269225.7674
67	752807.8782 4269233.5381
68	752813.3 4269244.7274
69	752818.89 4269256.4574
70	752823 4269264.0974
71	752824.82 4269272.8774
72	752826.02 4269275.4374
73	752827.8083 4269280.1685
74	752828.7921 4269283.9304
75	752829.1638 4269287.0319
76	752828.43 4269294.7774
77	752827.27 4269301.5074
78	752826.21 4269306.6674
79	752824.05 4269316.6474
80	752822.8969 4269322.6802
81	752822.5618 4269324.68
82	752822.6659 4269330.6374
83	752823.6395 4269335.6344
84	752824.5941 4269338.4083
85	752826.1112 4269341.6325
86	752828.2977 4269345.0709
87	752830.9062 4269348.1476
88	752833.1095 4269350.5894
89	752835.9808 4269354.3496
90	752838.3936 4269358.112
91	752841.072 4269363.3697
92	752843.2966 4269368.3066
93	752844.6264 4269374.5466
94	752845.6048 4269382.3063

PARCELA
SUPERFICIE: 81.954 m²

ajuntament
Topografia y Cartografía

bendomm

Información cartográfica:
Sistema geodésico de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989)
Datum: ETRS89
Proyección: UTM
Código: EPSG:31436
Código: ETRS 2008

DIR. DE TOPOGRAFIA Y CARTOGRAFIA,
M.O. TIC. EN TOPOGRAFIA
J.M. MANZÓ URBANO

REFERENCIA: TUBACONDING

PROYECTO: DISEÑO DEL PLANO

CESION DE LA FINCA REGISTRAL N° 26.735, EN EL RACÓ DE L'INFERN.
PARTIDA DE SIERRA HELADA (PL-8/2022)
PLANO PARCELARIO GEOREFERENCIADO

ESCALE: 1:3000

FECHA: Octubre 2022

PLANO Nº: 1

HOJA Nº: 1 de 1

Área de Ingeniería

EXPEDIENTE	PL-8/2022
ASUNTO	PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"
SITUACION	Avenida del Alcalde D. Vicente Pérez Devesa
SOLITANTE	D. José Cristóbal Ruiz Martínez, en representación de VILLAVIÑAS S.L.U.
Antecedentes	DOGV 9371 / 29-06-2022 (Información pública Informe Ambiental) PL-17/2021 EATE

En relación con el asunto de referencia el Técnico Municipal que suscribe tiene el honor de emitir el siguiente:

INFORME TECNICO

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

El objeto de del presente documento es informar, en el ámbito de las competencias del Área de Ingeniería, el PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE", de acuerdo con el Informe Ambiental y Territorial Estratégico del PRI y la normativa sectorial de aplicación.

2.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

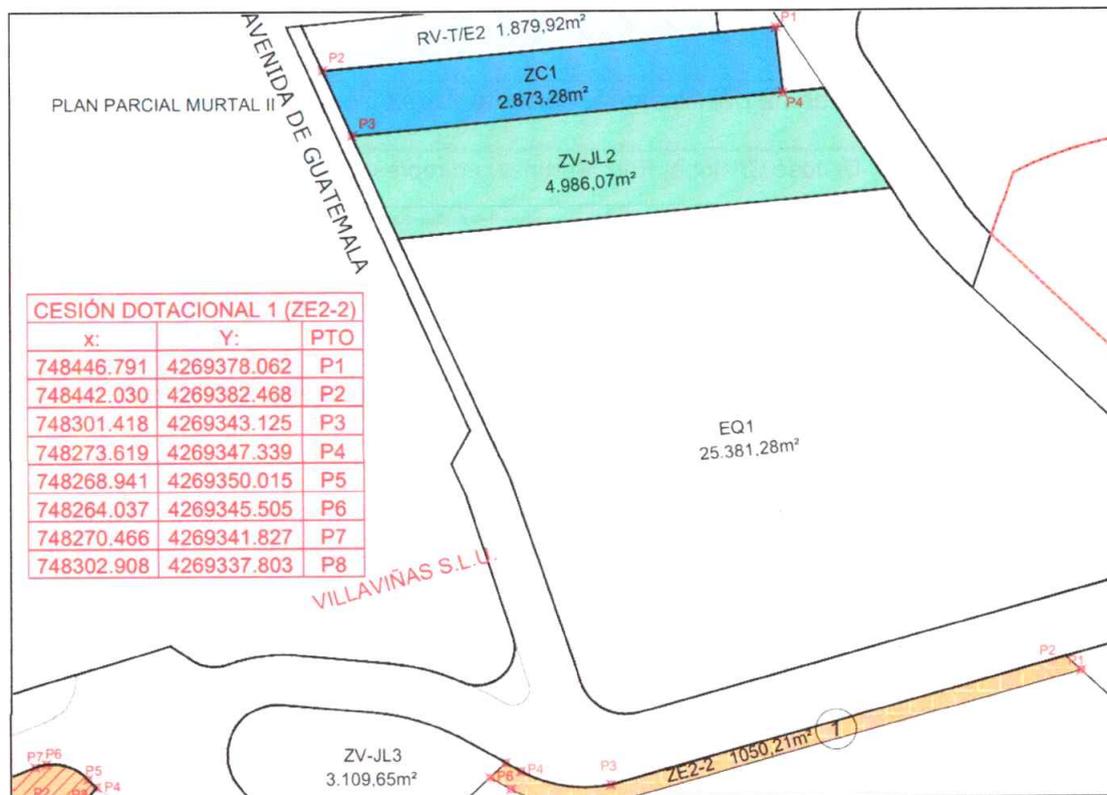
El solar sobre el que se presenta el PRI, corresponde a la parcela ZC-1 del Plan Parcial PP2/1, recientemente urbanizado, dentro de la zona de ordenación denominada "ZC, zona de uso terciario comercial". A esta parcela, de naturaleza urbana, le corresponde una edificabilidad terciaria de 3.470 m²t útil, y su titularidad corresponde en pleno dominio a VILLAVIÑAS S.L.U. Se identifica como la parcela catastral con numero de referencia 7792102YH4679S, con una superficie de 2.873,28 m².

El objeto del PRI es la creación de un aprovechamiento terciario de alojamiento temporal que complemente al actual aprovechamiento terciario comercial, ajustando parámetros edificatorios para materializarlo. De este modo, la nueva ordenación incrementará hasta el doble la edificabilidad terciaria destinada a alojamientos temporales.

Por otro lado, el PRI plantea el interés público del mismo basándose en el carácter de investigación y experiencia piloto de un modelo energético consistente en la instalación de turbinas eólicas para la generación de energía en la edificación resultante del incremento de edificabilidad. El interés público de esta actuación se justifica en la regulación prevista en el

Área de Ingeniería

anteproyecto de Ley del Cambio Climático y Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana, respecto a la reserva de zonas de suelo destinadas a la generación de energía renovable.



Para mantener el equilibrio dotacional, es necesario el establecimiento de 1.945,66 m² de suelo dotacional público. Para ello, el PRI propone la cesión de una franja ubicada en la parcela ZE2-2 del Sector Plan Parcial 2/1 "Poniente" y de 1.050,21 m² de superficie, compensándose los restantes 895,45 m² requeridos mediante la sustitución económica equivalente, que asciende a la cantidad de 744.382,23 €. No obstante, este importe se reduce a 242.144,97 € por la cesión adicional del suelo dotacional del Parque urbano y del Parque natural restaurado de la Cantera del Racó del Infern, que se cede y ejecuta a cargo de la actuación.

Al importe anterior hay que añadir el valor económico sustitutivo de la cesión del aprovechamiento que le corresponde a la administración, con lo que la cantidad final a satisfacer a la administración asciende a 242.144,97 € + 789.854,62 € + 470.491,40 € = 1.502.490,99 €.

3.- CONCLUSIONES

Las obras de urbanización del PP2/1 contemplaban la reforma y ampliación de la red de pluviales existente, incluyendo el encauzamiento del barranco de la Vela Blanca. Por lo tanto, a priori no se consideran necesarias mejoras adicionales en la red de pluviales del área en la que se localiza el PRI.

Àrea de Ingenieria

No obstante, actualmente se encuentra en fase de análisis por parte del Área de Ingeniería municipal el Plan de Movilidad Eléctrica del municipio de Benidorm. En este plan se ha determinado la necesidad de la implantación de puntos de recarga rápida de 50 kW en determinadas zonas de aparcamiento del municipio. Concretamente, en las inmediaciones de la parcela ZC-1 del Plan Parcial PP2/1 se ha previsto la necesidad de implantación de uno de estos puntos.

Los criterios para seleccionar los emplazamientos de este tipo de puntos de recarga se basan en que el recorrido desde la carretera o autovía al punto de recarga sea inferior a dos kilómetros, accesibles 24 horas los 365 días del año y con servicios comerciales para el usuario. Estos requisitos se cumplen a la perfección en la zona de aparcamiento situada al norte de la parcela ZC-1.

Por lo tanto, dado el carácter comercial del incremento de edificabilidad planteado en el PRI, se propone la implantación con cargo al mismo de un punto de recarga rápida municipal de 50 kW en la bandeja de aparcamientos públicos (suelo dotacional público) de 1.879,92 m² de superficie y alineada a la fachada norte de la parcela sobre la que actúa el PRI, concretamente en la parcela RV-TE/2 del Plan Parcial 2/1. La instalación y puesta en marcha del punto de recarga, incluyendo instalaciones de enlace, obra civil, señalización, tramitación de punto de entronque, legalización y puesta en marcha, incluyendo la ejecución de infraestructuras de extensión de la red de distribución eléctrica, se estima en 59.837,50 € IVA no incluido.

Finalmente, cabe indicar que la edificación eólica experimental deberá cumplir con lo indicado en el Decreto Ley 14/2020 de medidas de fomento de las energías renovables en la Comunidad Valenciana, concretamente en lo referente a la instalación de módulos fotovoltaicos en edificios de nueva construcción.

Es todo cuanto se tiene el honor de informar.

Benidorm, a fecha de la firma electrónica

LA JEFATURA DE INGENIERIA



Digitally signed by:
VICENTE MAYOR
CANO - DNI 25130315D
Date: 2022.10.02 11:30:
22 +02'00'

Fdo.: Vicente Mayor Cano

INGENIERO INDUSTRIAL MUNICIPAL