



ADENDA AL CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE LA MANZANA A-2 DEL "PLAN DE REFORMA INTERIOR DOTACIONAL DEL ÁMBITO SECTOR PONIENTE SUELO URBANO UE-1".

En Benidorm, a ____ de _____ de dos mil _____.

REUNIDOS:

De una parte, **D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, asistido por **D^a. FRANCISCA MARÍN NAVARRO**, Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Benidorm.

Y de otra, **D. ABEL GARCÍA GÓMEZ**, con D.N.I. nº -----, con domicilio profesional en la Avda. de la Libertad, nº1 de Torrevieja (Alicante) C.P 03180, en nombre y representación como apoderado de la mercantil "VILLAVIÑAS, S.L.U", de nacionalidad española y duración indefinida, domiciliada en Torrevieja, Avenida de la Libertad, número 1, titular de C.I.F. ----- y constituida en escritura otorgada el 16 de agosto de 1989, ante la Notario de Torrevieja, D^a. 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 D. José Luis Serna Almodóvar, como administrador único con cargo inscrito, el 15 de noviembre de 1988, ante la Notario de Torrevieja, D^a. María Jesús Lacruz Pérez, al 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 la Secretaria Accidental de la Corporación D^a. Francisca Marín Navarro, 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.**, como agente urbanizador del PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA de la actuación de dotación sobre la Manzana A-2 del PRI en régimen de gestión por propietarios, designado por Acuerdo del Plano del Ayuntamiento de Benidorm en sesión celebrada el 27 de junio de 2022, y publicado en el BOP el 14 de julio de 2022.

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 como agente urbanizador del PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA de la actuación de dotación sobre la Manzana A-2 del PRI en régimen de gestión por propietarios, designado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benidorm en sesión celebrada el 27 de junio de 2022, y publicado en el BOP el 14 de julio de 2022, y firmante del CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE LA MANZANA A-2 DEL "PLAN DE REFORMA INTERIOR DOTACIONAL DEL ÁMBITO SECTOR PONIENTE SUELO URBANO UE-1", del que este documento es ADENDA.

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.- Que la Cláusula Sexta del Convenio Urbanístico para la gestión y ejecución de la actuación aislada de la Manzana A-2 del "Plan de Reforma Interior Dotacional del ámbito del Sector



Poniente Suelo Urbano UE-1 firmado entre VILLAVIÑAS S.L.U. y el Ayuntamiento de Benidorm, del que este documento es adenda, establecía la posibilidad de que el Urbanizador pudiera ejecutar obras de interés social en sustitución de la compensación económica, con la siguiente literalidad:

“SEXTA. – Obras 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 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.”*

III.- Que con fecha 28 de marzo de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Benidorm adoptó, entre otros y por unanimidad de los 24 miembros de la corporación presentes, el siguiente ACUERDO:

“PRIMERO: Declarar de interés social la construcción de una instalación deportiva de Atletismo en la Parcela de resultado Nº 10: EQ1 del Proyecto de Reparcelación



Voluntaria del Sector PP 2/1 “Poniente” del P.G.M.O. con uso equipamiento público de la red secundaria -cuya ejecución no está prevista a cargo de las personas propietarias del suelo-, perteneciente al Patrimonio Público Municipal de Suelo, en aplicación de los artículos 36.7 y 105.1.c) del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación, Urbanismo y Paisaje, que determina entre los fines del PPMS la construcción de equipamientos de la red secundaria, y el destino de los importes de las compensaciones económicas en la mejora de la calidad urbana de los suelos dotaciones públicos existentes.

SEGUNDO: Comunicar a la Intervención Municipal el acuerdo que, en su caso, se adopte, a los efectos de la fiscalización y control de los recursos procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo.

TERCERO: Notificar la resolución que, en su caso, se adopte a los interesados en el expediente, VILLAVIÑAS, S.L.U. y HOTELES DEVESA, S.L.U.”

IV.- Que dicho acuerdo fue notificado a VILLAVIÑAS S.L.U. con fecha 30 de marzo de 2022, con Registro de salida N: 202299900009616 / Exp: 2022/GENOFI-414.

V.- Por lo tanto, y al objeto de cumplir con la cláusula sexta del Convenio Urbanístico para la gestión y ejecución de la actuación aislada de la Manzana A-2 del “Plan de Reforma Interior Dotacional del ámbito del Sector Poniente Suelo Urbano UE-1 y conforme a las funciones del agente urbanizador y los objetivos legales del programa de actuación enunciados en el artículo 116 y 118 del TRLOTUP, **VILLAVIÑAS S.L.U. ejecutará la transformación física de la parcela afecta a la construcción de una instalación deportiva de Atletismo, en concreto las obras de movimiento de tierras y obras complementarias en la Parcela de resultado Nº 10: EQ1** del Proyecto de Reparcelación Voluntaria del Sector PP 2/1 “Poniente” del P.G.M.O., como obras de interés social en sustitución de la parte proporcional de la compensación económica resultante del Programa de Actuación Aislada de la Manzana A-2 del “Plan de Reforma Interior Dotacional del ámbito del Sector Poniente Suelo Urbano UE-1.



Y de conformidad con todo lo expuesto, se articula la presente **ADENDA** al Convenio Urbanístico para la gestión y ejecución de la actuación aislada de la Manzana A-2 del “Plan de Reforma Interior Dotacional del ámbito del Sector Poniente Suelo Urbano UE-1, con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA. – 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.

De conformidad con los efectos del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benidorm de fecha 28 de marzo de 2022, y notificado a la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. con fecha 30 de marzo de 2022, con Registro de salida N: 202299900009616 / Exp: 2022/GENOFI-414, queda legalmente resuelto el pago de la cuantía del importe de 2.034.710,41 € 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 se sustituye por la obligación a cargo de VILLAVIÑAS S.L.U. de la ejecución de las obras de movimientos de tierras y obras complementarias, necesarias y suficientes para transformar físicamente la parcela y posibilitar la materialización e implantación sobre ella de una Instalación Deportiva de Atletismo en la Parcela de resultado Nº 10: EQ1 del Proyecto de Reparcelación Voluntaria del Sector PP 2/1 “Poniente” del P.G.M.O., declarada como obra de interés social por acuerdo del Pleno antes referido. A tal efecto se incluye por imperiosa necesidad técnica, también a cargo de la obligación de pago, la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado, en concreto y sin ánimo de exhaustividad, el necesario proyecto básico de la instalación deportiva de atletismo que defina su composición y ordenación espacial, tanto volumétrica como altimétrica, y el consiguiente proyecto de obras de movimiento de tierras y obras complementarias que lo ejecute.



SEGUNDA. – Obra de interés social a ejecutar por el urbanizador en sustitución de la compensación económica.

La obligación a cargo de VILLAVIÑAS S.L.U. de la ejecución de las obras de transformación física antes descritas para la Instalación Deportiva de Atletismo en la Parcela de resultado Nº 10: EQ1 del Proyecto de Reparcelación Voluntaria del Sector PP 2/1 “Poniente” del P.G.M.O., forma parte indisoluble de la declarada como obra de interés social por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benidorm de fecha 28 de marzo de 2022, basando la justificación de su interés social por el auge que en los últimos años ha experimentado el binomio Turismo-Deporte, auge, que no se ha visto reflejado con el aumento de instalaciones deportivas destinadas a todos esos demandantes de actividades deportivas, tanto de nuestra ciudad como de los que nos visitan, aprovechando la bonanza de nuestro clima. Uno de esos deportes que han experimentado un considerable aumento de solicitudes de instalaciones para entrenar y realizar “stages” en temporada de invierno es el atletismo. Habida cuenta que la actual pista de atletismo de la ciudad deportiva “Guillermo Amor” se encuentra en un estado de deterioro muy avanzado, se acuerda la construcción de una nueva pista de atletismo, moderna y con todo el equipamiento necesario. Dicho equipamiento debe abarcar, desde dependencias básicas dentro de la misma instalación, como pueden ser, salas multiusos, gimnasio, y las específicas destinadas de manera singular a este deporte, como secretaría técnica, almacenes de material, equipamiento de pista y mobiliario deportivo adecuado.

Asimismo, se justifica que el emplazamiento más adecuado para esta nueva instalación deportiva lo constituye la parcela con uso equipamiento público del Sector Plan Parcial 2/1 “Poniente”, por razón de cercanía a la playa de Poniente, que comporta una ventaja competitiva única para atraer a Benidorm clubes de atletismo y grupos de atletas de toda Europa, y que realicen stages de temporada que impulse el turismo deportivo de máxima calidad en la ciudad.



Por tanto, queda plenamente justificado que dicha actuación de interés social con los fines prioritarios establecidos por Ley, y recogidos en la prelación de la CLÁUSULA SEXTA del convenio que la presenta Adenda complementa y desarrolla, por comportar una construcción de equipamientos de la red secundaria cuya ejecución no esté prevista a cargo de las personas propietarias del suelo.

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

La presente Adenda se acompaña del Proyecto Básico de las Instalaciones Deportivas de Atletismo que tiene un presupuesto justificado para las partidas de; Desmonte, Terraplenado, Excavaciones, Transporte, Muros y Gestión de Residuos, cuyo agregado componen los capítulos del Presupuesto de MOVIMIENTO DE TIERRAS (790.960 €) y GESTIÓN DE RESIDUOS (1.228.000 €) conforme a la página 3 del Presupuesto del Proyecto. El sumatorio de dichos capítulos arroja un P.E.M. presupuesto de ejecución material, que asciende a la cantidad de (2.018.960 €) dos millones dieciocho mil novecientos sesenta euros, que añadiendo un 13% de Gastos Generales, más un 6% de Beneficio Industrial, resulta un Presupuesto de Contrata de (2.402.562,40) dos millones cuatrocientos dos mil quinientos sesenta y dos euros y cuarenta céntimos €.

En cualquier caso, la cuantía definitiva resultante de restar, a la cantidad de 2.034.710,41 € el importe de las obras de interés social efectivamente terminadas, es decir, contra certificaciones de obra mensuales aprobadas por la Administración Local, y el coste de los correspondientes proyectos y direcciones de obra, será satisfecha por el Urbanizador siempre antes de la comunicación de puesta en funcionamiento de la actividad sujeta a licencia ambiental a desarrollar conforme al preceptivo proyecto de actividad, en las edificaciones y las instalaciones concluidas su construcción, previstas en la Manzana A-2 y de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación, calidad de la edificación, y prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunidad Valenciana.



Dicha cuantía no podrá superar en ningún caso la cantidad máxima estipulada de 2.034.710,41 €.

El control administrativo de la cuantía se realizará mediante certificaciones de obra mensuales aprobadas por la Administración Local. A tal efecto, la Administración Local designará técnico competente antes del inicio de las obras, identificado mediante nombre, apellidos, titulación y documento nacional de identidad en el Acta de Replanteo e inicio de obra, suscrito por le mismo.

Las certificaciones de obra se presentarán mensualmente ante el Ayuntamiento firmadas por el Director Facultativo de la ejecución de las obras, dicho Certificado se acompañará de Declaración Responsable del Técnico que lo haya elaborado relativo a la competencia técnica para su emisión. Transcurrido el plazo de un mes desde la presentación de la certificación de obra, sin que se efectúe requerimiento de subsanación, se entenderá estimada por silencio administrativo.

CUARTA. Plazos.

A efectos de dar cumplimiento a la obligación de construcción, por parte de VILLAVIÑAS S.L.U. al Ayuntamiento, de la obra de interés social por importe de 2.034.710,41 €, se estipula lo siguiente:

4.1.- Se entiende que el rendimiento por la creación por el PRI del aprovechamiento terciario asistencial se producirá realmente de modo efectivo en el futuro, cuando el Ayuntamiento otorgue la licencia urbanística para el proyecto presentado al efecto.

Por este motivo, para que el cumplimiento 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 la obra de interés social prevista, se establecen los siguientes plazos:



- En el plazo máximo de un mes desde la firma del convenio la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. deberá solicitar licencia de las obras de transformación física de la parcela presentando el citado Proyecto Básico de las Instalaciones Deportivas de Atletismo que acompaña la presente Adenda, conjuntamente al proyecto de ejecución de movimiento de tierras y obras complementarias a redactar. Sin perjuicio de la potestad de presentarlo, a voluntad de la mercantil, con anterioridad al momento de la firma del convenio, y con la finalidad de reducir los plazos y en orden con el interés social que lo justifica.
- A la fecha de notificación de la concesión formal de la licencia de obras para el proyecto de ejecución de movimiento de tierras y obras complementarias presentado a tal fin, la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. dispone de un plazo de tres meses para iniciar las obras y de doce meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses. Sin perjuicio de la potestad de iniciar y terminar las obras, a voluntad de la mercantil, con anterioridad al vencimiento de dichos plazos y en orden con el interés social que lo justifica.

4.2.- En todo caso, los plazos antes estipulados quedan condicionados a la DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Nº de expediente: 040/2020/AIA emitida el 8 de noviembre de 2022 por el órgano ambiental autonómico y a la autorización urbanística municipal del Proyecto de Restauración de la *Cantera del Racó de L'Infern*, *por constituir el origen de las tierras utilizadas como recurso para la restauración, las producidas con las obras de movimiento de tierras*. Todo ello de conformidad con la vinculación establecida para la misma por el origen de las tierras que justifican la actuación en el INFORME TÉCNICO 3º-ANEJO ORIGEN MATERIALES DE RESTAURACIÓN, emitido el 23 de junio del 2022 a requerimiento del órgano ambiental autonómico.



QUINTA. Garantías.

En garantía del interés público y de la obligación de la ejecución de las obras de construcción de interés social, VILLAVIÑAS, S.L.U. depositará aval ante la Tesorería Municipal en las siguientes cuantías y plazos, debiendo acreditarlo al expediente PL-15/2021:

- A la fecha de la firma de esta adenda al convenio urbanístico la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. deberá haber constituido aval por importe del 50% del total (quedará pendiente un 50%).
- A la fecha de notificación de la concesión formal de la licencia de obras para el proyecto de ejecución de movimiento de tierras y obras complementarias presentado a tal fin, la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. deberá haber constituido aval por el importe restante del 50 % del total.

La devolución de los avales se producirá:

- El 50% a la presentación de la certificación de obra correspondiente al 50% de la obligación económica.
- El 50% restante a la presentación de la certificación de obra correspondiente a la finalización de las mismas, y en caso de que la cuantía de las obras no alcance el importe máximo de la obligación (2.034.710,41 €.), se presentará junto a la certificación de obra referida, la carta de pago de la cuantía restante hasta el total de la obligación económica.



En caso de que la cuantía de las obras certificadas, incluyendo honorarios de redacción de proyectos y dirección de obras, supere el importe máximo de la obligación (2.034.710,41 €.), la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. será beneficiaria de un crédito a su favor por la cuantía del excedente, con el fin de compensarse dicha cantidad con futuras obligaciones de pago en concepto de la sustitución económica de la cesión de suelo dotacional y del aprovechamiento que le corresponde a la administración.

Y para que conste y en prueba de conformidad, firman los intervinientes la presente Adenda por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, de todo lo cual el Secretario del Ayuntamiento da fe.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA ACCTAL.

Antonio Pérez Pérez

Francisca Marín Navarro

VILLAVIÑAS, S.L.U.

Abel García Gómez