



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

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

REUNIDOS:

De una parte, **D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, asistido por **D^a. FRANCISCA MARTÍN 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. B03457462 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. Maria 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 el ámbito de la Parcela ZC-1 del PRI en régimen de gestión por propietarios, designado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benidorm en sesión celebrada el 27 de febrero de 2023, y publicado en el BOP Nº 56 de 21 de marzo de 2023.

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 sobre la Parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 "Poniente" del PRI en régimen de gestión por propietarios, designado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Benidorm en sesión celebrada el 27 de febrero de 2023, y publicado en el BOP Nº 56 de 21 de marzo de 2023, y firmante del *CONVENIO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO PARCELA ZC-1 DEL PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"*.

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 Parcela ZC-1 del “Plan de Reforma Interior del ámbito Parcela ZC-1 del Sector Plan Parcial 2/1 “Poniente” del P.G.M.O. 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 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.”*

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 Parcela ZC-1 del “Plan de Reforma Interior ámbito Parcela ZC-1 del Sector Plan Parcial 2/1 “Poniente”, **VILLAVIÑAS S.L.U. ejecutará 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., como obras de interés social en sustitución de la compensación económica resultante del Programa de Actuación Aislada Parcela ZC-1 del “Plan de Reforma Interior ámbito Parcela ZC-1 del Sector Plan Parcial 2/1 “Poniente” del P.G.M.O.

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 Parcela ZC-1 I** del “Plan de Reforma Interior ámbito Parcela ZC-1 del Sector Plan Parcial 2/1 “Poniente”, con arreglo a las siguientes,

CLÁUSULAS:

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

La obligación a cargo de VILLAVIÑAS S.L.U. comprende la ejecución de las obras de movimiento 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, en la que 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.

Dichas obligaciones de pago, se sustituyen en base a 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 presente 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.



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

Tanto la presente Adenda que acompaña al Convenio Urbanístico del Plan de Reforma Interior ámbito Parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 “Poniente”, aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 27 de febrero de 2023, y publicado en el BOP Nº 56 de 21 de marzo de 2023, como la Adenda que acompaña al Convenio Urbanístico del Plan de Reforma Interior Dotacional del Programa de Actuación Aislada en Manzana A del Sector de Suelo Urbano Poniente, Unidad de Ejecución 1, que se tramita bajo el expediente PL-15/2021, (en adelante Adenda/PL-15/2021) aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 27 de junio de 2022, y publicado en el BOP Nº 132 de 14 de julio de 2022, están vinculadas, por ser ambas actuaciones conexas y condicionas, al anteproyecto de la instalación deportiva de Atletismo, presentado el 05 Agosto de 2022 (2022/REGING-12.307), perfeccionado con un Proyecto Básico posterior, que se acompaña a la presente Adenda como ANEXO I, y que define la necesaria composición, forma y ordenación espacial, tanto volumétrica como altimétrica, base para desarrollar el consiguiente proyecto de obras de movimiento de tierras y obras complementarias que lo ejecute.

En consecuencia, con fecha 20 de enero de 2023 (2023/REGING-901) se presentó PROYECTO DE MOVIMIENTO DE TIERRAS Y MUROS DE CONTENCIÓN EN PARCELAS EQ1 Y ZV-JL2 DEL SECTOR PP 2/1 PONIENTE, AVENIDA GUATEMALA Nº10, DE BENIDORM, que se tramita con expediente de obras número 08/2023, firmado por técnico competente, junto con el resto de documentación que conforman la solicitud para que se conceda la correspondiente licencia de movimiento de tierras para la transformación física de la parcela EQ1 y ZV-JL2 del Sector PP 2/1 coordinado y ordenado por el Proyecto Básico antes dicho. Dicho proyecto tiene un presupuesto de Presupuesto de Contrata de (3.176.030,50) TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL TREINTA EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.



En la estipulación “SEXTA” del Convenio del que este documento es adenda, consta que la cuantía de la ejecución de las obras y actuaciones de interés social efectivamente terminadas, certificadas y aprobadas por la Administración, y el coste de los correspondientes proyectos, no podrá superar en ningún caso la cantidad máxima estipulada en ese Convenio Urbanístico de 1.502.490,99 €.

Asimismo, en la estipulación “QUINTA” *in fine* de la referida Adenda/PL-15/2021 consta que *“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.”*

TERCERA. – 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.

3.1. 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, la cuantía por importe de 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, queda también afecta a la cuantía de las obras y actuaciones de interés social ejecutadas, certificadas y aprobadas por el Ayuntamiento, incluyendo honorarios de redacción de proyectos y dirección de obras, que supere el importe máximo de la obligación de 2.034.710,41 € del Convenio Urbanístico



aprobado en el expediente PL-15/2021, conforme a la estipulación “QUINTA” in fine de dicha Adenda/PL-15/2021 anteriormente transcrita.

En ese caso, el crédito a favor de VILLAVIÑAS, S.L.U. se compensará con la obligación derivada del Convenio Urbanístico aprobado del que esta Adenda forma parte, contra certificaciones de obra mensuales aprobadas por la Administración Local.

Dicha cuantía no podrá superar en ningún caso la cantidad máxima estipulada de 1.502.490,99-€.

En cualquier caso, la cuantía definitiva resultante de restar, a la cantidad de 1.502.490,99-€, 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 Parcela ZC-1, 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.

El control administrativo de la cuantía se realizará mediante certificaciones de obra mensuales aprobadas por la Administración Local, que 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.



3.2. De conformidad con lo establecido en el cláusula “SEXTA” del Convenio Urbanístico aprobado por el Pleno Municipal de 27 de febrero de 2023, del que esta Adenda es parte, dada la especificidad propia del PRI del ámbito Parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 “Poniente”, 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.

CUARTA: Destino del equivalente económico derivado de la sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración: Gestión del patrimonio público de suelo.

La cuantía definitiva resultante de restar a la cantidad de 1.502.490,99-€ el importe del crédito a favor de VILLAVIÑAS, S.L.U., en su caso, y la resta de las propias obligaciones económicas de las obras y actuaciones de interés social a ejecutar por el urbanizador en sustitución de la compensación económica de la presente Adenda, se ingresará mediante carta de pago por la cuantía restante hasta el total de la obligación económica, con destino finalista y como recurso propio del Patrimonio Público de Suelo, de conformidad con lo previsto en los artículos 104.2.b) y 82.1 b) 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, y en cumplimiento del artículo 105.6 del TRLOTUP que establece: *“Los municipios deben contar con un patrimonio municipal de suelo con los fines y beneficios regulados en este capítulo.”*



QUINTA. Garantías.

5.1 En garantía del cumplimiento del pago de la sustitución económica por importe de UN MILLON QUINIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (1.502.490,99-€), VILLAVIÑAS, S.L.U. depositará aval ante la Tesorería Municipal en las siguientes cuantías y plazos, debiendo acreditarlo al expediente PL-8/2022:

- 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 la construcción de una torre de apartamentos turísticos, hotelero, la mercantil VILLAVIÑAS S.L.U. deberá haber constituido aval por el importe restante del 50 % del total.

5.2. La devolución de los avales se producirá, previa acreditación:

- 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.



5.3. La presente estipulación deja sin efecto el apartado 4.3.2 de la cláusula “CUARTA” del Convenio Urbanístico aprobado, que establece el depósito de aval por el 7% de la cantidad de la sustitución económica.

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