



ILMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

Sector PP 3/I –Urbanización

30 de octubre de 2014

28003 D. Javier Solís, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en Madrid, c/ José Abascal, 56, con Documento Nacional de Identidad 51088995-S, en vigor, en representación de UNIBAIL RODAMCO BENIDORM, S.L., domiciliada en José Abascal 56, 4º, Madrid, con CIF B-85147692, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 24.478, folio 186, sección 8ª, hoja M-440372 ("UR Benidorm"). UR Benidorm es propietaria de la parcela T-2 (finca registral nº 30.016 del Registro de la Propiedad número 2 de Benidorm) (la "Parcela T2") del sector PP 3/I "Zona Industrial de Benidorm" (el "Sector"), en el que participa con un coeficiente del 31,14%, por haberla adquirido el 6 de septiembre de 2007 al objeto de promover en la misma un centro comercial, de implantación regional, incluyendo una gran superficie alimentaria (hipermercado) (el "Centro Comercial").

Comparece y EXPONE:

Uso y parámetros urbanísticos.

- I. Según información aparecida en prensa, el pasado lunes 27 de octubre de 2014 el Pleno del Ayuntamiento de Benidorm (el "Ayuntamiento") aprobó la interpretación del artículo 112 del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm (el "PGOU") que permite la implantación de gran superficie de alimentaria (hipermercado) en centro comercial, siempre que la misma no sea predominante.

Aunque no hemos recibido confirmación por el Ayuntamiento de si efectivamente se ha producido esta aprobación y, en caso de ser así, el contenido exacto de lo aprobado, asumiendo que la información aparecida en prensa es correcta y que, por tanto, el Ayuntamiento efectivamente ha aprobado la interpretación del artículo 112 que permite la implantación de hipermercado en el Centro Comercial, queremos agradecer al Ayuntamiento esta aprobación, que supone un avance.



Desde que UR Benidorm adquirió la Parcela T2 hace más de siete (7) años, hemos venido solicitando al Ayuntamiento la modificación de los instrumentos urbanísticos que permitiera la implantación del Centro Comercial. La más reciente de nuestras solicitudes es la presentada ante el Ayuntamiento el 28 de marzo de 2014, copia de la cual se adjunta como **Anexo I** a este documento (el "**Escrito de UR de 28 Marzo**"), por el cual UR Benidorm hacía constar nuevamente su conformidad a que por la Administración Pública se desplegara la adecuada actividad administrativa al objeto de tramitar y aprobar de forma inmediata determinadas modificaciones en los distintos instrumentos de planeamiento y gestión, cuyo contenido y alcance se detallaba en el citado escrito. Entendiendo de nuevo que esta aprobación de 27 de octubre por el Pleno del Ayuntamiento es el primer paso de dicho proceso, por la presente **SOLICITAMOS** que

- 1) el Ayuntamiento dé traslado a UR Benidorm de lo aprobado por el Pleno el 27 de octubre de 2014 en relación con la interpretación del artículo 112 del PGOU; y
- 2) la Administración actuante continúe desplegando la adecuada actividad administrativa al objeto de tramitar y aprobar sin demora la modificación puntual del PGOU y demás instrumentos de planeamiento y gestión, en los términos del Escrito de UR de 28 Marzo, para posibilitar la promoción del Centro Comercial.

Urbanización y accesos.

- II. Conforme a lo descrito en el encabezamiento del presente escrito, UR Benidorm adquirió la Parcela T2 en el año 2007 en un Sector con un proyecto de urbanización definitivamente aprobado (el "**Proyecto de Urbanización**") y las obras de urbanización del Sector en ejecución (las "**Obras de Urbanización**"), cuya finalización estaba prevista en los meses siguientes.
- III. Inmediatamente después de la adquisición de la Parcela T2, UR Benidorm solicitó al Ayuntamiento de Benidorm (el "**Ayuntamiento**") la modificación de los instrumentos de planeamiento que fueran necesarios para la implantación de una gran superficie comercial alimentaria. Esta modificación no afectaba al Proyecto de Urbanización ni a la ejecución por el Agente Urbanizador de las Obras de Urbanización.

- IV. Han transcurrido más de siete (7) años desde la adquisición por UR Benidorm de la Parcela T2, y las Obras de Urbanización siguen sin estar ejecutadas por el Agente Urbanizador. Es más, en los últimos cuatro (4) años el Agente Urbanizador ha tenido las mismas prácticamente paralizadas. La no ejecución por el Agente Urbanizador de las Obras de Urbanización ha causado, y sigue causando, graves perjuicios económicos a UR Benidorm como propietario de la Parcela T2, habiendo comprometido la viabilidad económica de la promoción del Centro Comercial.
- V. Ante la inactividad del Agente Urbanizador y considerando las graves consecuencias económicas que, tal como se señala en el apartado IV anterior, el incumplimiento de sus obligaciones por el Agente Urbanizador está teniendo, UR Benidorm ha venido desarrollando una intensa actividad para que el Agente Urbanizador cumpla sus obligaciones y ejecute las Obras de Urbanización.

Así, finalmente y tras distintas conversaciones y reuniones mantenidas por UR Benidorm con el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento, UR Benidorm aceptó (pese a no tener obligación alguna de hacerlo) financiar parcialmente, sujeto a determinadas condiciones y plazos, la ejecución de la resolución del enlace Norte del Sector con la CN-332 derivada de las exigencias de conexión impuestas por las Administraciones sectoriales en los términos y condiciones exigidas por el Ministerio de Fomento (el "**Enlace Norte**"), para que así el Agente Urbanizador aceptara cumplir sus obligaciones legales. Este compromiso quedó reflejado y asumido ante el Ayuntamiento en el escrito presentado ante el Ayuntamiento por el Agente Urbanizador el 28 de marzo de 2014, copia del cual se adjunta como **Anexo 2** a este documento (el "**Compromiso de Finalización de la Urbanización**"). A su vez, en esa misma fecha UR Benidorm presentó ante este Ayuntamiento el Escrito de UR de 28 Marzo referido en el apartado I anterior de este escrito. Dentro de los trámites y aprobaciones señalados en el Escrito de UR de 28 Marzo, estaba la aprobación de un proyecto modificado de urbanización del Sector incluyendo la ejecución del citado Enlace Norte.

El Compromiso de Finalización de la Urbanización fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 31 de marzo de 2014.

- VI. El pasado 25 de julio de 2014, el Agente Urbanizador presentó ante el Ayuntamiento una propuesta de modificación al Proyecto de Urbanización del Sector (el "**Proyecto de Urbanización Modificado**") que no fue facilitado previamente a UR Benidorm ni tampoco informada de su contenido esencial. Habiendo recibido hace unos días una copia del Proyecto

de Urbanización Modificado, UR Benidorm ha comprobado que el mismo (a) no se ajusta a lo acordado en las distintas reuniones de trabajo mantenidas en los últimos meses, en consenso con el Ayuntamiento, (b) es contrario al Compromiso de Finalización de la Urbanización asumido por el Agente Urbanizador que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, conforme a lo expuesto en el apartado V anterior, y (c) no cumple las condiciones básicas esenciales para la finalización de las Obras de Urbanización.

VII. En particular, y sin perjuicio de otros puntos, UR Benidorm ha podido constatar que el Proyecto de Urbanización Modificado:

- (a) **Enlace Norte:** no contempla la ejecución del enlace norte del Sector con la CN-332 que, según el Proyecto de Urbanización Modificado", queda fuera del alcance de dicho proyecto, limitándose al desarrollo de los viales interiores del Sector dejando "en punta" los mismos hasta la eventual futura construcción del Enlace Norte.

El Agente Urbanizador no adjunta al Proyecto de Urbanización Modificado estudio de tráfico o plan de movilidad alguno que garantice el funcionamiento de los accesos al Sector sin el Enlace Norte e incumple frontalmente (i) las determinaciones del estudio de tráfico de accesos al Sector elaborado por la empresa "Asocivil" en marzo de 2014, y que ha sido compartido con Terra Village y facilitado a, y comentado con, el Ayuntamiento, y (ii) lo señalado por la Administración Pública. Así, el 23 de enero de 2013 la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento emitió informe favorable vinculante sobre la propuesta de viabilidad presentada por el Ayuntamiento y referida al Enlace Norte y el propio Agente Urbanizador manifestó ante el Ayuntamiento la necesidad de ejecutar el Enlace Norte mediante el ya referido escrito presentado por ésta ante el Ayuntamiento el 28 de marzo de 2014;

- (b) no menciona la cédula de urbanización (I/2001 de fecha 12 de junio de 2001, sector PP 3/1, solicitante Benipoli, S.A.) ni las obligaciones derivadas de la misma;
- (c) no incluye la ejecución del vial de conexión con el sector 2/1 "Discotecas";
- (d) señala que, en función de la valoración que hace de las partidas modificadas, éstas suponen un incremento del presupuesto de las Obras de Urbanización del 18%, que se conseguiría a través de una retasación de cargas. Este porcentaje del 18% se calcula por el Agente Urbanizador de forma arbitraria sobre una base distinta al coste de las Obras de Urbanización y además utiliza la retasación para partidas distintas (como la acometida

eléctrica), cuando lo acordado era que el Agente Urbanizador aplicaría al menos de €1.500.000 de la retasación a sufragar parcialmente la ejecución del Enlace Norte.

VIII. Por las razones expuestas en el presente documento, por la presente UR Benidorm hace constar expresamente su oposición al Proyecto de Urbanización Modificado y desea señalar los perjuicios sufridos por UR Benidorm por la no ejecución de las Obras de Urbanización en más de siete (7) años.

Y en base a lo anteriormente expuesto, **SOLICITA A V.I.** que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y por realizadas las manifestaciones contenidas en el mismo, y que el Ayuntamiento

- (1) rechace el Proyecto de Urbanización Modificado;
- (2) ejerza las facultades que le corresponden conforme a la normativa vigente para asegurar la finalización de las Obras de Urbanización y, en su virtud, (i) exija al Agente Urbanizador el cumplimiento inmediato y diligente de su obligación de finalizar las Obras de Urbanización en su integridad e incluyendo el Enlace Norte, en los términos y condiciones asumidos por el Agente Urbanizador en el Compromiso de Finalización de Urbanización aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, y (ii) vele porque se completen los accesos al Sector, incluyendo el Enlace Norte que es esencial para su viabilidad;
- (3) informe a UR Benidorm de cualquier conversación o negociación que pudiera tener lugar, ya sea con el Agente Urbanizador o con la Administración Pública, en relación con las Obras de Urbanización, y haga partícipe a UR Benidorm de lo anterior; y
- (4) en general, despliegue la adecuada actividad administrativa para la consecución de las actuaciones indicadas en el Compromiso de Finalización de Urbanización aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, incluyendo la aprobación de la retasación de cargas del Sector y la modificación de los instrumentos de planeamiento conforme a los citados escritos de 28 de marzo de 2014.

Y, para que así conste, lo firma en Benidorm, a 30 de octubre de 2014.



Unibail-Rodamco Benidorm, S.L.

Javier Solís

Anexo I

Yh

ILMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM.

D. Alfonso Javier Fernández Villacorta, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Elorrio (Bizkaia), Barrio San Agustín s/n, con Documento Nacional de Identidad número 14547659-R y D. Simon Thomas Orchard, mayor de edad, casado, de nacionalidad británica, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en Madrid, c/ José Abascal, 56, con Pasaporte de su nacionalidad número 707075837 y con Número de Identificación de Extranjero X-1165323-M, ambos en vigor, en representación como apoderados mancomunados de UNIBAIL RODAMCO BENIDORM, S.L., domiciliada en José Abascal 56, 4º, Madrid, con CIF B-85147692, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 24.478, folio 186, sección 8ª, hoja M-440372 ("UR Benidorm"), sociedad propietaria de la Parcela T-2 sita en el PP3/1 "Zona Industrial de Benidorm" (el "Sector"), finca registral nº 30.016 del Registro de la Propiedad número 2 de Benidorm, en el que participa con un coeficiente del 31,14%.

Comparece y EXPONE:

- I. UR Benidorm ha tenido conocimiento de las dificultades para la conclusión de las obras de urbanización del "PAI" del sector PP 3/1, debido, entre otras causas, a las exigencias de conexión impuestas por las Administraciones sectoriales (resolución del enlace Norte del Sector con la CN-332, el "Enlace Norte").

No obstante lo anterior, el pasado 23 de enero de 2013, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento emitió informe favorable vinculante sobre la propuesta de viabilidad presentada por el ayuntamiento de Benidorm y referida al Enlace Norte, solución que implica una inversión con cargo al sector que excede del porcentaje máximo de retasación de la Actuación, máxime cuando las exigencias de las Compañías suministradoras y la concurrencia de circunstancias sobrevenidas en la ejecución de la obra pudieran originar otros conceptos susceptibles de retasación.

- II. UR Benidorm ha solicitado en diversas ocasiones a este Ayuntamiento determinadas modificaciones en los instrumentos de planeamiento y gestión.
- III. UR Benidorm entiende que el Agente Urbanizador del Sector PP 3/1 va a presentar un escrito al Ayuntamiento de Benidorm para que la Administración Actuante despliegue la adecuada actividad administrativa al objeto de tramitar y aprobar determinadas modificaciones en los distintos instrumentos de planeamiento y gestión del municipio de Benidorm.
- IV. Mediante el presente documento, UR Benidorm hace constar su conformidad a que por la Administración Actuante se despliegue la adecuada actividad administrativa, al objeto de tramitar y aprobar de forma inmediata las siguientes modificaciones en los distintos instrumentos de planeamiento y gestión:
 - I. La modificación puntual de ordenación pormenorizada del PGOU, donde se regulen las condiciones de uso y parámetros de edificabilidad que faciliten y propicien la implantación de Grandes Superficies Comerciales alimentarias en el término municipal de Benidorm y, especialmente, en el ámbito del PP3/1, dada la compatibilidad del uso terciario existente en este ámbito de planeamiento, a fin de proporcionar al municipio de Benidorm un nivel adecuado de equipamientos comerciales en el que se integre una oferta de calidad y suficiente de Grandes Superficies Comerciales que integren el uso de gran superficie de alimentación (hipermercado).



2. La modificación puntual estructural del PGOU, independiente de la anterior, que permita fijar como uso global y dominante del sector PP 3/1 el terciario, dada la clara vocación terciaria del mismo.
3. Modificación puntual del Plan Parcial, cuyo contenido se limitará a (i) la adaptación del mismo a las infraestructuras y conexiones del sector ejecutadas y pendientes de ejecución; (ii) el establecimiento de unas nuevas determinaciones de parcelación que permitan la comercialización de dicho suelo, en atención a las nuevas demandas de suelo, y (iii) la inclusión de los parámetros técnicos que constan en el anexo a este documento.
4. Aprobación del proyecto modificado de urbanización del sector PP 3/1 cuyo contenido, entre otros, será la adecuación de las obras proyectadas a las realmente ejecutadas y la reducción de aquellas partidas innecesarias funcionalmente para el adecuado desarrollo del sector, con el objeto de ajustar la aportación de los propietarios al desarrollo y ejecución del máximo legal del 20% de la retasación de cargas de urbanización sin perjuicio de la aportación económica que UR Benidorm tiene intención de realizar para la acometida del Enlace Norte y que asciende a la cantidad máxima de 3.000.000 euros.

La financiación y asunción del citado coste máximo para la ejecución del Enlace Norte por UR Benidorm se pactaran, en su caso, al amparo de lo dispuesto en los arts. 161.2 de la LUV y 372.a) del ROGTO y está sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones que han sido trasladadas por UR Benidorm al Agente Urbanizador, y que deberán ser pactadas en el correspondiente convenio de colaboración entre ambos. Estas condiciones, que deberán cumplirse en el plazo de un año, son entre otras que:

- (a) se aprueben de forma definitiva las modificaciones en los distintos instrumentos de planeamiento y gestión en los apartados 1, 3, 4, 6 y 7 de este documento, y se ejecuten las obras de urbanización, circunstancias ambas que convertirían la Parcela T-2 en apta para la promoción en la misma de un centro comercial con una gran superficie de alimentación (hipermercado);
 - (b) se apruebe la retasación de cargas de urbanización por su importe máximo legal, es decir un 20% adicional, de conformidad con lo que se describe en el siguiente apartado V, y se pague o garantice el total de las cuotas de urbanización, incluyendo las cuotas pendientes derivadas de la cuenta provisional y las correspondientes a la retasación de cargas, (en el caso de la Parcela T-2 dicho pago o garantía corresponde al anterior propietario de la misma, Enrique Ortiz e Hijos Contratista de Obras, S.A.); y
 - (c) se suscriba un acuerdo entre los propietarios de las parcelas T-1 y T-2 del Sector para el desarrollo comercial de las mismas
5. Reconocimiento expreso por la Administración actuante de que la ejecución de la obra de conexión del Enlace Norte, en los términos y condiciones exigidas por el Ministerio de Fomento, constituye causa de resolución del Programa por cuanto su coste excede el 20 por ciento de las cargas inicialmente previstas en el Programa. Igualmente UR Benidorm conoce que en caso de no realizar la aportación a la obra de conexión del Enlace Norte indicada en el apartado 4 anterior, su realización no sería exigible al Agente Urbanizador en tanto exceda de las cargas de urbanización a cuyo pago están obligados los propietarios del Sector (en el caso de la Parcela T-2 dicho pago corresponde al anterior propietario de la misma), incluyendo la retasación del 20%.
 6. Modificación de la cédula de urbanización con el objeto de ordenar las "actuaciones prioritarias" a desarrollar con cargo al sector y con el límite cuantitativo que consta en la cédula de urbanización y en el convenio urbanístico suscrito entre el ayuntamiento y el agente público urbanizador, prescindiendo de la ejecución del vial "Discotecas", así como la adaptación de la capacidad del depósito de agua previsto, toda vez que las nuevas



il·rodamco

infraestructuras impuestas garantizan la condiciones de conexión e integración de la Actuación y la recepción de las obras de urbanización, sin perjuicio de la futura acometida y gestión de dichas actuaciones cuando las nuevas demandas lo requieran y sin cargo a los propietarios del sector.

7. Aprobación de beneficios fiscales en los tributos municipales cuyo objeto sea la bonificación de aquellas actividades e iniciativas empresariales que representen un impacto económico importante para la ciudad de Benidorm, en términos de creación relevante de puestos de trabajo.

- V. Igualmente, UR Benidorm ha sido informada de que el Agente Urbanizador va a proceder a la retasación de cargas de urbanización del Programa por el importe máximo legal, es decir, un 20% adicional, y solicitar su pago a los propietarios del Sector (en el caso de la Parcela T-2 dicho pago corresponde al anterior propietario de la misma, Enrique Ortiz e Hijos Contratista de Obras, S.A.)

De otro lado, el Agente Urbanizador ha informado a UR Benidorm que, con el fin de garantizar el cobro de las cuotas de urbanización, este ha solicitado al Ayuntamiento que la Administración actuante mantenga los avales de los propietarios en garantía del desarrollo de las obras de urbanización hasta el pago total de las cuotas de urbanización del Programa (incluyendo las cuotas pendientes derivadas de la cuenta provisional y las correspondientes a la retasación de cargas), sin perjuicio de las posibles cancelaciones parciales, en función del pago de las cuotas que se giren a los propietarios y siempre y cuando el importe de las obras pendientes de ejecutar continúe garantizado.

Y en base a lo anteriormente expuesto, **SOLICITA A V.I.** que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y por realizadas las manifestaciones contenidas en el mismo, y nuestra conformidad a que se proceda a desplegar la adecuada actividad administrativa para la consecución de las actuaciones indicadas

En Madrid, a 28 de marzo de 2014

Fdo.: Alfonso Javier Fernández Villacorta

Fdo.: D. Simon Thomas Orchard

h.



ANEXO

PREMISAS DE LA MP PGOU y PP 3/1

La modificación puntual ("MP") del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm ("PGOU") y del Plan Parcial del Sector PP 3/1 ("PP 3/1") a tramitar deberá posibilitar la implantación en la zona comercial del Sector PP 3/1 de un centro comercial, que incluya ocio, restauración y gran superficie alimentaria, con unas características modernas, a cuyo efecto tendrá el siguiente contenido mínimo:

- Incorporará reglas de cómputo de edificabilidad adaptadas a los criterios habituales en los planeamientos actuales que regulan el uso gran superficie comercial y, cuando menos, las siguientes:
 - a) No computarán las superficies sobre rasante que se destinen a aparcamiento público para dar servicio a las zonas de ocio y/o restauración, toda vez que estas zonas puedan tener un horario más amplio que las destinadas a venta minorista. A tal efecto, se podrá exigir que tal aparcamiento sobre rasante tenga un acceso independiente respecto del acceso a las plazas ubicadas bajo rasante.
 - b) No computarán las terrazas interiores y exteriores privativas de locales comerciales o de restauración que no estén cubiertas o que lo estén meramente con elementos ligeros
 - c) Tampoco computarán los siguientes elementos, sin perjuicio de que se pueda imponer un porcentaje máximo de no cómputo respecto del techo útil edificable total — porcentaje que tendrá que ser del 5% o superior—:
 - (i) Las superficies sobre y bajo rasante que se destinen a almacenes, servicios higiénicos y trasteros comunes.
 - (ii) La superficie que exceda de dos metros de anchura, o de la anchura mínima exigida por la reglamentación sectorial, de los pasillos y escaleras cerrados.
- En aras de intentar conseguir que las grandes superficies comerciales que se implanten en el municipio tengan una relevancia especial, su implantación deberá condicionarse a la concurrencia de los siguientes requisitos:

11



- a) Superficie mínima de parcela: 40.000 m²
- b) Edificabilidad mínima útil: 20.000 m²u.

Para evitar afectar a situaciones ya reconocidas en el planeamiento, estas superficies mínimas de suelo y de techo no deberían ser exigibles en los Ejes Comerciales en suelo urbano que ya estuviesen calificados de ese modo en el PGOU antes de la entrada en vigor de la MP.

- Aquellos ámbitos que tuviesen reconocido el uso gran superficie antes de la entrada en vigor de la MP —particularmente, los Ejes Comerciales Urbanos ya calificados y el Sector PP3/1— no se supeditarán a otras condiciones adicionales a las indicadas en el apartado anterior —como puedan ser la aplicación de coeficientes correctores por uso y tipología, nuevas justificaciones de la suficiencia de infraestructuras previstas o análisis de movilidad, sin perjuicio de la eventual exigencia de estas justificaciones y análisis en la tramitación de las autorizaciones exigibles para la implantación y apertura de la gran superficie comercial—.
- **Condiciones de volumen:**
 - a) En el Sector PP 3/1 se excepcionará el retranqueo mínimo de 10 m. respecto de la alineación al vial B, que será de 6 m., y se permitirá adosar la edificación en un frente máximo de 40 m.
 - b) Igualmente, se permitirá la conexión entre las distintas parcelas comerciales a través de pasarelas o elementos similares, que no computarán a efectos de retranqueo mínimo, siempre que cuenten con el título concesional o autorización que resulten legalmente exigibles en el caso de que discurran por suelo o vuelo de dominio público.
 - c) La altura máxima será de tres plantas incluida la baja —según las definiciones de la modificación puntual nº 18 del PGOU, ya aprobada—. La altura libre de cada planta será, como máximo, de 6 m. cuando se destine a uso comercial y de 14 m. para las plantas donde se ubiquen las actividades de ocio y restauración —particularmente, para las salas de cine, sin perjuicio de que dicha altura de 14 m. se limite a un máximo de la proyección horizontal de la edificación, límite que no será inferior al 20%—. La altura será libre para los elementos ornamentales de la edificación.



d) La ocupación de la parcela por la edificación y la longitud de la fachada serán libres, respetando los linderos de parcela.

• **El subsuelo.**

a) El subsuelo de la red viaria de la zona de ordenación terciaria del Sector PP 3/I se excluirá totalmente de la afección demanial viaria y, en consecuencia, tendrá la consideración de bien patrimonial.

b) Se permitirá el uso de aparcamiento en todo el subsuelo privado de la zona de ordenación terciaria del Sector PP 3/I, incluyendo el desafecto - sin perjuicio de que en este último sea necesaria una previa concesión administrativa o cualquier otro título legalmente hábil, incluyendo la enajenación, otorgado por la Administración competente —.

Anexo 2

VB

10



terra village land

Ayuntamiento Benidorm

29 MAR 2014

Reg. ENTRADA nº _____

Don Enrique Ballester Chofre, con D.N.I nº 25.122.818-X, en nombre y representación de TERRA CONSULTING LAND, S.L. y Don Miguel Carratala Ferrández con D.N.I nº 21.447.126-V, en nombre y representación de ORTIZ DESARROLLOS URBANISTICOS, S.L.U., mercantiles que intervienen a su vez, como Consejeros delegados mancomunados, de la mercantil **TERRA VILLAGE LAND, S.L.** con domicilio social en Benidorm, Plaza de la Hispanidad, nº4 (oficinas Grupo Plaza), con C.I.F. nº B53634960.

EXPONEN

I.- Que es conocida por esa Administración la situación de paralización de las obras de urbanización del "PAI" del sector PP 3/1 desde diciembre de 2010, paralización que obedece a las dificultades derivadas de la resolución del enlace Norte del sector con la CN-332.

II.- Que, no obstante lo anterior, el pasado 23 de enero de 2013 la Dirección general de Carreteras del Ministerio de Fomento, emitió informe favorable vinculante sobre la propuesta de viabilidad presentada por el ayuntamiento de Benidorm y referida a la conexión del sector con la CN-332, solución que implica una inversión con cargo al sector que condiciona la viabilidad de la Actuación, máxime cuando las exigencias de las Compañías suministradoras y la concurrencia de circunstancias sobrevenidas en la ejecución de la obra pudieran originar otros conceptos susceptibles de retasación

III.- Que no obstante lo anterior, TVL está en disposición de alcanzar un acuerdo de financiación con uno de los propietarios del sector, quien sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones suspensivas que se pactaran en el correspondiente convenio de colaboración se hallaría dispuesta a la asunción de parte del costo de las obras de conexión derivadas de las exigencias del Ministerio de Fomento en punto al enlace Norte del sector, lo cual permitiría la viabilidad y sostenibilidad económica del Programa

Sin embargo dicha financiación, así como la definitiva ejecución y liquidación del Programa requieren de la introducción de determinadas modificaciones en los instrumentos de planeamiento y gestión del Programa que permitan, esencialmente, la adecuación de las nuevas circunstancias económicas y condiciones de urbanización a las establecidas inicialmente en el Programa.

IV.- Concretamente, para la viabilidad y sostenibilidad del Programa se requiere que por la Administración Actante se despliegue la adecuada actividad administrativa al objeto de tramitar y aprobar las siguientes modificaciones en algunos instrumentos de planeamiento y gestión, propuesta que formulamos mediante el presente escrito y que goza del respaldo mayoritario de los propietarios del sector, tal y como consta en el ayuntamiento:

10



terra village land

1. La modificación puntual de ordenación pormenorizada del PGOU, donde se regulen las condiciones de uso y parámetros de edificabilidad que faciliten y propicien la implantación de Grandes Superficies Comerciales alimentarias en el término municipal de Benidorm .
2. La modificación puntual estructural del PGOU, con independencia de la anterior, que permita fijar como uso global y dominante del sector PP 3/1 el terciario, dada la clara vocación terciaria del mismo.
3. Modificación puntual del Plan Parcial y del Programa de Actuación Integrada y su convenio, cuyo contenido se limitará a la adaptación del mismo a las infraestructuras y conexiones del sector ejecutadas en cumplimiento de las exigencias de las Administraciones sectoriales, así como las pendientes de ejecución; y, en todo caso, el establecimiento de unas nuevas determinaciones de parcelación que posibiliten la comercialización de dicho suelo, en atención a las nuevas demandas de suelo y la inclusión de parámetros de computo de edificabilidad, volúmenes y otros parámetros técnicos.
4. Aprobación del proyecto modificado de urbanización del sector PP 3/1 cuyo contenido, entre otros, será la adecuación de las obras proyectadas a las realmente ejecutadas en cumplimiento de las condiciones impuestas por las Administraciones sectoriales, y la racionalización de aquellas partidas innecesarias funcionalmente para el adecuado desarrollo del sector, con el objeto de neutralizar la aportación de los propietarios al desarrollo y ejecución de la conexión Norte del sector, sin perjuicio de la aportación económica extraordinaria que se requiere para la acometida de dicha Rotonda Norte y que asciende a la cantidad de 3.000.000 euros; inversión y asunción de cargas de urbanización que se requiere sea asumida por un propietario del sector para la sostenibilidad económica del Programa

La financiación y asunción de parte del coste de ejecución de la conexión Norte del sector por un propietario del sector se pactaran, en su caso, al amparo de lo dispuesto en los arts. 161.2 de la LUV y 372.a) del ROGTU.
5. Reconocimiento expreso por la Administración actuante de que la ejecución de la obra de conexión del enlace Norte, en los términos y condiciones exigidas por el Ministerio de Fomento, constituye causa de resolución del Programa, eximiendo de cualquier responsabilidad por incumplimiento a TVL en el supuesto de que dicho enlace Norte no dispusiera finalmente de la aportación extraordinaria de un propietario del sector cifrada en 3.000.000 de euros.
6. Modificación de la cédula de urbanización y del Programa con el objeto de ordenar las "actuaciones prioritarias" a desarrollar con cargo al sector y con el límite cuantitativo que consta en la cédula de urbanización y en el convenio urbanístico suscrito entre el ayuntamiento y el agente público urbanizador, prescindiendo de la ejecución del vial "Discotecas", así como la adaptación de la

11



terra village land

capacidad del depósito de agua previsto, toda vez que las nuevas infraestructuras impuestas garantizan la condiciones de conexión e integración de la Actuación y la recepción de las obras de urbanización, sin perjuicio de la futura acometida y gestión de dichas actuaciones cuando las nuevas demandas lo requieran y sin cargo a los propietarios ni al urbanizador del sector.

7. Aprobación de beneficios fiscales en los tributos municipales cuyo objeto sea la bonificación de aquellas actividades e iniciativas empresariales que representen un impacto económico importante para la ciudad de Benidorm, en términos de creación relevante de puestos de trabajo.

V.- Igualmente, se solicita por parte del agente urbanizador, para la adecuada ejecución y sostenibilidad económica del Programa, que el ayuntamiento de Benidorm acepte, tras los tramites oportunos y requeridos al efecto, la tramitación y aprobación del expediente de retasación de cargas de urbanización del Programa, siempre y cuando, concurren y queden acreditadas las condiciones exigidas legalmente para su aprobación.

De otro lado, y con el fin de garantizar el cobro de las cuotas de urbanización es esencial que la Administración actuante mantenga los avales de los propietarios en garantía del desarrollo de las obras de urbanización hasta el pago total de las cuotas de urbanización del Programa (incluyendo las cuotas pendientes derivadas de la cuenta provisional y las correspondientes a la retasación de cargas), sin perjuicio de las posibles cancelaciones parciales, en función del pago de las cuotas que se giren a los propietarios.

VI.- La asunción de parte del coste de ejecución del Acceso Norte al sector por un propietario del sector estará sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones trasladadas por esta mercantil al Agente Urbanizador y que serán objeto del correspondiente convenio de colaboración las cuales deberán cumplirse en el plazo máximo que allí se fije y que serán debidamente comunicadas a la administración actuante.

En virtud de todo lo expuesto,

SOLICITA A V.I., que teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación que se acompaña, se sirva tener por realizadas las manifestaciones contenidas en el cuerpo de este escrito para su incorporación al correspondiente expediente de programación, procediendo, en atención a ello, a la toma de la decisión pública que nos legitime a la inmediata presentación de los instrumentos de planeamiento y gestión requeridos para el desarrollo sostenible del Programa y, en definitiva, a la terminación y conclusión de las obras de urbanización en los términos descritos.

En Benidorm, a 27 de marzo de 2014.

