



**SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.**  
REP. D. EDELMIRO CASTRO AMBROA.  
Vía Dublín nº 7  
**28070 - MADRID**

<b>Servicio</b>	URBANISMO. Planeamiento y Gestión/apr
<b>Expte.</b>	PL-4/2017 (REGING-2478)
<b>Asunto</b>	Aprobación del PRI para Cambio de Uso en parcela sita en Plaza Doctor Fleming nº 1 y Convenio Urbanístico para su gestión y ejecución

## NOTIFICACIÓN

**I.-** Pongo en su conocimiento que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de abril de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo, cuya certificación es del siguiente tenor literal:

**“ESTEBAN CAPDEPÓN FERNÁNDEZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE BENIDORM,**

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de abril del 2021, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

**4. PROPUESTA DE LA CONCEJAL-DELEGADA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR SITO EN PLAZA DOCTOR FLEMING N° 1. EXPTE. PL-4/2017(2017/REGSED-2478).**

Dada cuenta de la propuesta de la Concejala Delegada de Urbanismo, de 14-04-2021, dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo de 19-04-2021, del siguiente tenor literal:

**“LOURDES CASELLES DOMENECH, CONCEJAL-DELEGADA DE URBANISMO, TIENE EL HONOR DE ELEVAR A LA CONSIDERACION DEL PLENO MUNICIPAL LA SIGUIENTE**

### **PROPUESTA**

*A iniciativa de la mercantil “SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.” se redacta el Plan de Reforma Interior (PRI) para cambio de uso en solar sito*

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15





en Plaza Doctor Fleming nº 1, -donde se ubicaba la antigua oficina de correos-, suelo clasificada Urbano, de 225 m<sup>2</sup> de superficie, pasando a uso residencial (terciario compatible), eliminando el uso dotacional - Sistemas Generales para Servicios Urbanos de Comunicaciones (clave S/R)- por no ser necesario, y adjudicando las mismas características edificatorias que a su zona de ordenación corresponde, en este caso "Ensanche de Casco", Nivel de Uso b (EC-b) conforme a las Normas Urbanísticas del vigente Plan General Municipal de Ordenación vigente, con lo que se genera 1.125 m<sup>2</sup>tc de incremento lucrativo residencial, debiendo para ello cumplir los estándares legalmente aplicables previstos en el artículo 63.3 de la LOTUP mediante compensaciones dotacionales.

La mercantil "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A." ha presentado asimismo borrador consensuado de Convenio Urbanístico para la gestión y ejecución del PRI, en el que se materializan los compromisos adquiridos por las partes para el cumplimiento del requisito del equilibrio dotacional por el aumento de aprovechamiento de conformidad con el artículo 36.5 de la LOTUP del abono de las cargas correspondientes derivadas de la implantación del uso residencial.

Para el cálculo de la carga económica que debe ser objeto de cesión por el incremento de edificabilidad se fija en 429 m<sup>2</sup>s de dotación, así como su monetarización, con carácter finalista al Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) por importe de 227.901,49-€. A dicha cantidad se ha de sumar el importe derivado del incremento de aprovechamiento, en aplicación del artículo 77.b) de la LOTUP, en un 20%, y que arroja el importe de 48.436,38-€. La carga económica total asciende a 276.337,87-€:

Superficie	Edificabilidad	Cesión	monetarización	Incremento 20%	Total carga económica
225 m <sup>2</sup>	1.125 m <sup>2</sup> tc	429 m <sup>2</sup>	227.901,49-€	48.436,38-€	276.337,87-€

La nueva normativa urbanística valenciana, recogida en la Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), regula el procedimiento de evaluación ambiental dentro del procedimiento sustantivo de aprobación de los planes, como proceso indispensable para la protección del medio ambiente, y como proceso de incorporación de los criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones, que puedan garantizar una adecuada prevención de los impactos ambientales.

Tras la entrada en vigor de la Ley 10/2015 de 20 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana, el órgano ambiental y territorial es el Ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental, en los tres supuestos en el artículo 115 de la Ley.

Constituida la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo, se resolvió el expediente de evaluación ambiental del PRI, por el procedimiento simplificado, al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio. La Resolución de la Alcaldía ha sido publicada en el DOGV nº 8947 de 9

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPÓN FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15





de noviembre de 2020, de conformidad con lo previsto en el artículo 51.7 de la LOTUP.

Superada la fase ambiental, se procede a tramitar el documento urbanístico formulado por "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.", bajo el número de expediente PL-4/2017.

Mediante Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo número 4512/2020 de 0912-2020, se resuelve someter a información pública el PRI de referencia, lo que se ha efectuado mediante la publicación de anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana Nº 9001 de fecha 20 de enero de 2021 por el plazo de cuarenta y cinco días, conforme a lo establecido en el artículo 57.1.a) de la LOTUP, así como en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad: Diario Información de 11 de enero de 2021.

Asimismo, de conformidad con el artículo 25.4 del R.D. Legislativo 7/2015 (TRLRUR) que establece que: "Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como el anuncio de su sometimiento a información pública", se ha insertado el anuncio y la documentación en la página web municipal [www.benidorm.org](http://www.benidorm.org). URBANISMO - INFORMACIÓN PÚBLICA), para general conocimiento.

Durante el periodo de información pública se han remitido aviso de publicación de información pública a las compañías suministradoras, y al promotor, obrando en el expediente Certificado del Secretario General de fecha 29 de marzo de 2021, del que se desprende que durante al periodo de información pública se ha presentado en tiempo y forma tres alegaciones a cargo de "NEDGIA, S.A." de fecha 27-01-21 (REGING-975), de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. de fecha 02-02-21 (REGING-1313) y de ORANGE ESPAÑA COMUNICACIONES FIJAS, S.L.U. de fecha 24-02-21 (REGSED-1211), informadas por el Departamento de Ingeniería Municipal en su informe de 1 de abril de 2021, cuyo contenido literal deberá trasladarse al promotor en la resolución del expediente.

Tras el reglamentario periodo de información pública procede, en su caso, la aprobación definitiva del citado Plan junto con el borrador del Convenio Urbanístico, dado que el Ayuntamiento resulta competente para la aprobación definitiva de la propuesta formulada, por tratarse de ordenación pormenorizada.

En consecuencia, visto el Plan de Reforma Interior para cambio de uso de parcela sita en Plaza Doctor Fleming nº 1 formulado por la mercantil "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A." fechado DICIEMBRE 2019, así como los informes emitidos por el

Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de 05-02-2020, Arquitecto Municipal de fecha 0604-2021, la Jefatura de Ingeniería Municipal de 22-09-2020 y 01-04-2021, y la Técnico Superior en Asuntos Jurídicos de fecha 13-04-2021, la Concejal-Delegada que suscribe propone al Pleno Municipal la adopción de acuerdo que contenga los siguientes extremos:

**PRIMERO:** Estimar la alegación presentada por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. de fecha 02-02-21 (REGING-1313 de conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 1 de abril de 2021, cuyo tenor literal se deberá trasladar a la mercantil alegante junto con la resolución del expediente.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15





**SEGUNDO:** Estimar la alegación presentada por ORANGE ESPAÑA COMUNICACIONES FIJAS, S.L.U. de fecha 24-02-21 (REGSED-1211), de conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 1 de abril de 2021, cuyo tenor literal se deberá trasladar a la mercantil alegante junto con la resolución del expediente.

**TERCERO:** Desestimar la alegación formulada por "NEDGIA, S.A." de fecha 27-01-21 (REGING-975), de conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 1 de abril de 2021, cuyo tenor literal se deberá trasladar a la mercantil alegante junto con la resolución del expediente.

**CUARTO:** Aprobar el Plan de Reforma Interior para cambio de uso de parcela sita en Plaza Doctor Fleming nº 1, formulado por la mercantil "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.", fechado DICIEMBRE 2019, que se tramita bajo el expediente PL-4/2017.

**QUINTO:** Aprobar el borrador del Convenio Urbanístico para la gestión del PRI, que se adjunta a la presente propuesta, en el que se materializan los compromisos adquiridos, documento a suscribir entre este Ayuntamiento y D. Edelmiro Castro Ambroa en representación de la "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.", que deberá ser formalizado en documento administrativo en el plazo de tres meses siguientes a su aprobación, sin perjuicio de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, a efectos de su perfección y cumplimiento de las obligaciones recíprocas contenidas en el mismo.

**SEXTO:** Levantar la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación de terrenos, edificación y demolición en dicho ámbito, suspendidas de conformidad con los artículos 64 y 65 de la LOTUP.

**SÉPTIMO:** Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia y remitir el acuerdo de aprobación definitiva, antes de su publicación, a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

**OCTAVO:** Facultar al Alcalde para firma del Convenio Urbanístico, así como de cuantos documentos se deriven del acuerdo adoptado.

**NOVENO:** Notificar la resolución al promotor la "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.", en el domicilio que consta en el expediente, junto con los informes técnicos emitidos por el Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de 05-02-2020, Arquitecto Municipal de fecha 06-04-2021, la Jefatura de Ingeniería Municipal de 22-09-2020, y por la Técnico Superior en Asuntos Jurídicos 13-04-2021.

**DÉCIMO:** De conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de 22 de septiembre de 2020, -apartado "Segundo", de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico del PRI, publicada en el DOGV nº 8947 de 09.11.2020-, deberán ser tenidas en cuenta en la tramitación urbanística:

1. Según el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, se deberán adoptar las condiciones generales de adecuación de las edificaciones indicadas en el Anexo I del Decreto 201/2015:

1. En las zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

a. En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm) se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15





- b. La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
  - c. El formado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.
2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

2. Durante la tramitación urbanística deberán adoptarse mejoras en la red de pluviales en el área donde se localiza el PRI que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona. Concretamente se deberán mejorar los elementos de captación de aguas pluviales en la calle Herrerías, así como la ejecución de un nuevo colector de pluviales de Ø500 mm PVC y posibles mejoras en la accesibilidad peatonal y del tráfico rodado derivadas de la realización de estas actuaciones. Las mencionadas actuaciones se definirán y valorarán en el documento técnico redactado bajo los criterios del artículo 45 y el Anexo III (infraestructuras urbanas en la vía pública) de la Ordenanza Municipal de Autorizaciones Urbanísticas y de Actividades, con especial mención al Pliego de condiciones de Ejecución de obras de Agua Potable y Saneamiento en el Término Municipal de Benidorm. Este documento se presentará en fase ejecución en el ámbito de la licencia de obra de edificación, y deberá ser informado favorablemente por el Área de Ingeniería municipal.

**UNDÉCIMO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 39/2015 LPACAP, notificar la resolución de aprobación a los interesados en el expediente cuyos derechos e intereses sean afectados por la misma, en su caso.

**DUODÉCIMO:** Contra el acuerdo de aprobación, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia."

Sometida a votación, la propuesta es **aprobada por unanimidad** de la corporación municipal, con 25 votos a favor, adoptándose el siguiente **ACUERDO** que recoge los siguientes extremos:

**PRIMERO:** Estimar la alegación presentada por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. de fecha 02-02-21 (REGING-1313 de conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 1 de abril de 2021, cuyo tenor literal se deberá trasladar a la mercantil alegante junto con la resolución del expediente.

**SEGUNDO:** Estimar la alegación presentada por ORANGE ESPAÑA COMUNICACIONES FIJAS, S.L.U. de fecha 24-02-21 (REGSED-1211), de conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de fecha 1 de abril de 2021, cuyo tenor literal se deberá trasladar a la mercantil alegante junto con la resolución del expediente.

**TERCERO:** Desestimar la alegación formulada por "NEDGIA, S.A." de fecha 27-01-21 (REGING-975), de conformidad con el informe emitido por la Jefatura de

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15





Ingeniería Municipal de fecha 1 de abril de 2021, cuyo tenor literal se deberá trasladar a la mercantil alegante junto con la resolución del expediente.

**CUARTO:** Aprobar el Plan de Reforma Interior para cambio de uso de parcela sita en Plaza Doctor Fleming nº 1, formulado por la mercantil "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.", fechado DICIEMBRE 2019, que se tramita bajo el expediente PL-4/2017.

**QUINTO:** Aprobar el borrador del Convenio Urbanístico para la gestión del PRI, que se adjunta a la presente propuesta, en el que se materializan los compromisos adquiridos, documento a suscribir entre este Ayuntamiento y D. Edelmiro Castro Ambroa en representación de la "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.", que deberá ser formalizado en documento administrativo en el plazo de tres meses siguientes a su aprobación, sin perjuicio de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, a efectos de su perfección y cumplimiento de las obligaciones recíprocas contenidas en el mismo.

**SEXTO:** Levantar la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación de terrenos, edificación y demolición en dicho ámbito, suspendidas de conformidad con los artículos 64 y 65 de la LOTUP.

**SÉPTIMO:** Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia y remitir el acuerdo de aprobación definitiva, antes de su publicación, a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

**OCTAVO:** Facultar al Alcalde para firma del Convenio Urbanístico, así como de cuantos documentos se deriven del acuerdo adoptado.

**NOVENO:** Notificar la resolución al promotor la "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS, S.A.", en el domicilio que consta en el expediente, junto con los informes técnicos emitidos por el Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de 05-02-2020, Arquitecto Municipal de fecha 06-04-2021, la Jefatura de Ingeniería Municipal de 22-09-2020, y por la Técnico Superior en Asuntos Jurídicos 13-04-2021.

**DÉCIMO:** De conformidad con el informe emitido por la Jefatura de Ingeniería Municipal de 22 de septiembre de 2020, -apartado "Segundo", de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico del PRI, publicada en el DOGV nº 8947 de 09.11.2020-, deberán ser tenidas en cuenta en la tramitación urbanística:

1. Según el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA, se deberán adoptar las condiciones generales de adecuación de las edificaciones indicadas en el Anexo I del Decreto 201/2015:

1. En las zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen las siguientes condiciones:

- a. En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm) se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
- b. La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.
- c. El formado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15





2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.
2. Durante la tramitación urbanística deberán adoptarse mejoras en la red de pluviales en el área donde se localiza el PRI que minoren la incidencia del riesgo de inundación en la zona. Concretamente se deberán mejorar los elementos de captación de aguas pluviales en la calle Herrerías, así como la ejecución de un nuevo colector de pluviales de Ø500 mm PVC y posibles mejoras en la accesibilidad peatonal y del tráfico rodado derivadas de la realización de estas actuaciones. Las mencionadas actuaciones se definirán y valorarán en el documento técnico redactado bajo los criterios del artículo 45 y el Anexo III (infraestructuras urbanas en la vía pública) de la Ordenanza Municipal de Autorizaciones Urbanísticas y de Actividades, con especial mención al Pliego de condiciones de Ejecución de obras de Agua Potable y Saneamiento en el Término Municipal de Benidorm. Este documento se presentará en fase ejecución en el ámbito de la licencia de obra de edificación, y deberá ser informado favorablemente por el Área de Ingeniería municipal.

**UNDÉCIMO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 39/2015 LPACAP, notificar la resolución de aprobación a los interesados en el expediente cuyos derechos e intereses sean afectados por la misma, en su caso.

**DUODÉCIMO:** Contra el acuerdo de aprobación, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.”

## **“CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI) PARA CAMBIO DE USO DE SOLAR DE LA ANTIGUA OFICINA DE CORREOS EN CALLE PLAZA DEL DOCTOR FLEMING nº 1 (EXPTE. PL-4/2017).**

En Benidorm, a \_ de \_ de dos mil veintiuno.

### **REUNIDOS**

De una parte, D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benidorm, al amparo de autorización conferida por acuerdo del Pleno Municipal en sesión de 13 de junio de 2015, asistido por D. ESTEBAN CAPDEPÓN FERNÁNDEZ, Secretario General del Ayuntamiento de Benidorm.

Y de otra parte, D. EDELMIRO CASTRO AMBROA, mayor de edad, con D.N.I. 33.297.220-M, obrando en calidad de Subdirector de Inmuebles, en nombre y representación de la "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A." con c.i.f. nº A-83062407 y con domicilio social en Madrid, Vía Dublín nº 7, CP-28070, en uso de las facultades otorgadas a su favor mediante escritura de fecha 4 de diciembre de 2013 ante el Notario de Madrid D. Jorge Sáez-Santurtún Prieto, bajo el número 1597 de orden de su protocolo.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15





**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. EDELMIRO CASTRO AMBROA, en nombre y representación de la entidad mercantil SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A. titular del solar objeto del PRI.

Todos los intervinientes se reconocen mutuamente capacidad y representación suficientes para suscribir el presente documento y obligarse a su contenido, y a tal efecto,

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANISTICO y a tal efecto

**EXPONEN**

I.- Que la "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A.", es titular del inmueble sito en el municipio de Benidorm (Alicante), con las características, superficie, construcción y régimen siguiente:

- Superficie: Correos tiene en Benidorm un solar en propiedad, en la Plaza del Doctor Fleming nº 1, con una superficie de 225 m2. • Edificabilidad: 1.125 m2 (100% de ocupación en 5 plantas)
- Referencia catastral 0396908YH5609N0001HM.
- Calificación urbanística: según el Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm de 1990, se califica el solar como suelo urbano, Sistema General Equipamiento Comunitario, destinado a uso Servicios Urbanos Comunicaciones (SIR).
- Adquisición mediante escritura de compraventa el 20-12-2.002

II.- Que a su vez la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., manifiesta que la finca descrita está libre de cargas, arrendamientos, y al corriente de pagos de impuestos; acreditándose tal extremo, así como la titularidad mediante la aportación de notas simples de del Registro que se acompañan como ANEXO I del presente convenio.

III.- Que el Plan General Municipal de Ordenación de Benidorm, aprobado por resolución del Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de noviembre de 1990 (BOP nº 279 de 05-12-1990- DOGV nº 1462 de 14-01-1991), a la fecha vigente, clasifica dicho suelo como Suelo Urbano, en zona con calificación pormenorizada de Ensanche de Casco (Clave E.C.), destinada a Sistemas Generales para Servicios Urbanos de Comunicaciones (clave SIR) regulado en el artículo 120 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., tal y como se recoge en el apartado A.2 INFORMACION URBANÍSTICA del Plan de Reforma Interior (PRI) para el cambio de uso del

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15







solar de Correos. Se adjunta asimismo como ANEXO II, el informe del Sr. Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de fecha 5 de febrero de 2020, referido a la situación de las parcelas, respecto del planeamiento y situación catastral.

IV.- Que conforme a la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social, se constituye la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A., antes Entidad Pública Empresarial Correos y Telégrafos, conforme al acuerdo de Consejo de Ministros de 22 de junio de 2.001.

Desde ese momento se dota a Correos de la estructura y del marco jurídico apropiado, que le permite operar en un mercado liberalizado. Asimismo desde el momento de la constitución de la Sociedad, se aportaron a la misma todos los bienes derechos y obligaciones de titularidad de la extinta Entidad Pública Empresarial, quedando desafectados los bienes de dominio público transferidos.

La Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos S.A. es una sociedad mercantil que se rige por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias que le sea de aplicación la normativa presupuestaria contable, de control financiero y de contratación. Es dentro de dicho ordenamiento, cuando el 20 de diciembre de 2.002, la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos

S.A. adquiere parte del inmueble (edificio formado por semisótano + baja +1<sup>a</sup>+2<sup>a</sup>) mediante escritura de compraventa al BBVA S.A. y el 25 de diciembre de 2.005 la vivienda restante a CEBINPRO S.L.

V.- Que a todo ello, ha de añadirse el hecho de que desde hace varios años, merced a la actual situación de disminución de la actividad postal, se ha ocasionado una reducción sustancial de los espacios destinados a su uso, resultando por tanto difícilmente reconvertibles. Por tanto y atendiendo a la modificación del contexto anterior de monopolio, frente al actual de mercado liberalizado, se busca obtener el aprovechamiento urbanístico de la parcela, otorgado por la ley.

VI.- Que la anterior circunstancia lleva a la necesidad de considerar los terrenos cuya titularidad es de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., ya no como suelo dotacional destinado a Servicios Urbanos Comunicaciones (SIR), sino como parcela de carácter privado y por ello se hace oportuno darles un tratamiento específico dentro del planeamiento municipal. Asimismo cabe destacar que el inmueble se encuentra inmerso en la trama urbana del municipio donde el uso característico es el residencial.

VII.- En el marco de esta posible reordenación de usos, se plantea desde el interés general y en coherencia con el modelo y estrategia territorial del municipio, como necesaria una modificación del carácter dotacional de la edificación, cuyo titular es la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS SA , restableciendo para ello el equilibrio urbanístico de la zona, y obteniéndose unas instalaciones dotacionales en unas ubicaciones

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15





estratégicas de la ciudad, en un entorno muy consolidado y sin disponibilidad de nuevo suelo público para satisfacer las crecientes necesidades vecinales, lo que supondría una mejor satisfacción del interés público.

VIII.- Por resolución, publicada en el DOGV nº 8947 de 9 de noviembre de 2020, y de conformidad con lo previsto en los artículos 51.7 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, se emite resolución por la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 16 de octubre de 2020, en expediente PL-11/2020, Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable al procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior para cambio de uso del solar de correos, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP correspondiendo continuar la tramitación conforme al Capítulo III de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, o a la legislación sectorial correspondiente.

La resolución referida se adopta condicionada a introducir en el instrumento de planeamiento la determinación de la forma de materialización de las dotaciones públicas derivadas del incremento de aprovechamiento, decantándose por una de las establecidas en el artículo 36.5 de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, incorporándose a la parte con eficacia normativa.

Se establecen, por tanto, las bases para la futura colaboración planteada, de acuerdo con las siguientes.

#### ESTIPULACIONES

PRIMERA: El AYUNTAMIENTO DE BENIDORM y la "SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A." ésta última como titular del pleno dominio del inmueble aludido, suscriben el presente convenio urbanístico, que establece la voluntad de proceder a la modificación del uso de dicho solar, situado en la Plaza del Doctor Fleming número 1, modificando los parámetros urbanísticos del inmueble, pasando del uso dotacional público permitido en el planeamiento vigente, al uso residencial con análogas condiciones a las condiciones de ordenación de ENSANCHE DE CASCO, Nivel de Uso b (EC-b), o en su caso terciario hotelero, con las compatibilidades generales, de conformidad con el apartado A.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA del PRI.

SEGUNDA: En concreto, en virtud del presente Convenio el Plan de Reforma Interior contendrá las determinaciones urbanísticas respecto de la situación actual de la parcela contenida en el apartado A.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA del PRI.

TERCERA: Que en aras al interés general la aprobación definitiva y entrada en vigor de Plan de Reforma Interior, supondrá la obligación de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., de la cesión de derechos al

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15

ID DOCUMENTO: OQ8I/s8aJSEw2rA3weCe8+buY6o= Verificación código: https://sede.benidorm.org/verifica



AYUNTAMIENTO DE BENIDORM, en base al incremento de aprovechamiento superior al preexistente, debiendo proceder al cumplimiento de los estándares legalmente aplicables, mediante las medidas compensatorias incrementando los estándares dotacionales por el aumento de edificabilidad atribuida, que deberán ser lo más próximos posibles al ámbito del PRI.

CUARTA: El PRI tiene como ámbito la propia parcela, a efectos del cálculo de la nueva edificabilidad destinada al incremento del uso residencial/hotelero (1. 125 m<sup>2</sup>tc), que requiere una primera comprobación del equilibrio dotacional, siendo precisa la definición de un ámbito superior para la comprobación del cálculo del estándar dotacional existente, que debe como mínimo mantenerse, a tal fin el artículo 63.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana 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. En consecuencia el cálculo del equilibrio dotacional es de  $ISD = 0,38$ , por lo que es necesario la cesión de 429 m<sup>2</sup>s de dotación.

QUINTA: El Art 36.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana establece que cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán compensarse económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

SEXTA: Por otra parte en aplicación del artículo 77.1 h) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana en parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior. El informe de sostenibilidad y viabilidad realizado por el Ayto considera que la rentabilidad a obtener por el incremento de aprovechamiento es superior al de otras actuaciones de renovación urbana en la misma área urbana

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15





homogénea se establece en el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías en el 20% del incremento de aprovechamiento.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

SÉPTIMA Con fecha 31 de julio de 2.019 se realiza el Informe de sostenibilidad y viabilidad económica del documento del Plan de Reforma Interior de cambio de uso del solar de Correos en Benidorm, donde se fija la valoración de las compensaciones económicas a realizar al Ayuntamiento.

- Valor económico sustitutivo de la cesión de 429 m2 suelo dotación en el PRI = 227.901 ,49 €
- Valor sustitución económica cesión del 20% techo lucrativo Art 77 - 48.436,38 €

TOTAL VALOR ECONOMICO

SUSTITUTIVO = 276.337,87 €

OCTAVA: La presente cláusula refiere al cumplimiento de la cesión mediante sustitución económica:

A efectos de dar cumplimiento al pago, por parte de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., al Ayuntamiento, del importe de 276.337,87 € en concepto compensaciones económicas por el cambio de uso, se estipula lo siguiente.

I. El pago de la obligación en varios plazos, establecidos de la siguiente forma

- a) Una vez que se haya aprobado definitivamente y adquiera firmeza administrativa el PRI de cambio de uso del solar, se procederá a la de la firma de este convenio urbanístico, momento en el que la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A, abonará al Ayuntamiento un importe del 50% del total, (138.168,93 €) (quedará pendiente un 50%). El plazo para abonar la compensación será de un mes desde la firmeza administrativa.
- b) El 50% restante de las compensaciones (138.168,93 €) quedará condicionado a la enajenación del inmueble que deberá ser comunicada fehacientemente a este Ayuntamiento, con un plazo máximo de 2 años desde la firma del presente convenio urbanístico.

II En cada uno de los plazos, para cada uno de los pagos, el Ayuntamiento practicará a de la SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A., 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

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15

ID DOCUMENTO: OQ8I/S8aJSEw2rA3weCe8+buY6o= Verificación código: https://sede.benidorm.org/verifica



del procedimiento de recaudación ejecutiva y además le habilitará para lo dispuesto en la cláusula 2.3.1 siguiente.

III. Garantías:

a) Como garantía de pago de cada uno de los plazos establecidos en la cláusula anterior, se establece que el impago habilitará, adicionalmente, al Ayuntamiento para suspender los efectos y la ejecutividad del cambio de uso y de cualquier autorización urbanística que se solicite en el solar objeto del PRI, hasta que quede verificado el pago efectivo en cada caso.

b) A partir de la notificación de la liquidación, 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 III.a)

NOVENA: El Ayuntamiento se compromete a vincular los importes económicos correspondientes a la cesión de dotaciones, abonadas por sustitución económica a la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes, según lo estipulado en el Art 36.5 de la Ley 2.019.

DECIMA: Se permite expresamente a la Sociedad Estatal Correos, poder ceder o transmitir los derechos y obligaciones del presente convenio a terceros.

DECIMOPRIMERA: El AYUNTAMIENTO DE BENIDORM asume la obligación de incluir las determinaciones urbanísticas referidas en el presente Convenio Urbanístico, en el documento de Plan de Reforma Interior para el cambio de uso del solar de Correos, redactado a tal fin, y proceder a su tramitación, impulsando esta solución hasta su aprobación definitiva y entrada en vigor.

DÉCIMOSEGUNDA: En virtud de los principios de transparencia y publicidad, y de conformidad con lo previsto en el artículo 25.1 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, por remisión del artículo 172 de la de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, el convenio será sometido al trámite de información pública en el DOCV, por plazo de cuarenta y cinco días junto con el expediente del Plan de Reforma Interior (PRI) para cambio de uso de solar de la antigua oficina de Correos sito en la Plaza del Doctor Fleming nº 1 que se tramita bajo el expediente PL-2/2017, quedando sometido a la condición de que se apruebe definitivamente el mismo.

DÉCIMOTERCERA: Una vez aprobado el Convenio Urbanístico 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.

ID DOCUMENTO: OQ8I/S8aJSEw2rA3weCe8+bJY6o= Verificación código: https://sede.benidorm.org/verifica



FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15



Transcurrido ese plazo sin haberse formalizado el Convenio, será necesario que se instruya el correspondiente procedimiento para dejar sin efecto el acuerdo de voluntades.

DÉCIMOCUARTA: A los efectos previstos en el artículo 44 de la Ley 7/2015, de 30 de octubre por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a la inscripción de la finca afectada, se adjunta a este Convenio representación gráfica mediante sistema de coordenadas.

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 General da fe.

**EL ALCALDE**  
**Antonio Pérez Pérez**

**SECRETARIO GENERAL**  
**Esteban Capdepón Fernández**

**SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELEGRAFOS S.A.**  
**Edelmiro Castro Ambroa”**

Para que conste en el expediente de su razón, con la salvedad de lo preceptuado en el art. 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), expido la presente con el visto bueno del Alcalde-Presidente, D. Antonio Pérez Pérez”.

II.- De conformidad con el punto “NOVENO” del acuerdo se adjunta copia autenticada de los informes emitidos por el Ingeniero Técnico en Topografía Municipal de 05-02-2020, Arquitecto Municipal de fecha 06-04-2021, la Jefatura de Ingeniería Municipal de 22-09-2020 y por la Técnico Superior en Asuntos Jurídicos 13-04-2021.

Lo que le traslado a usted para su conocimiento y efectos, significándole que el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA
CAPDEPON FERNANDEZ ESTEBAN	13-05-2021 19:28:15

