



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Clasificación: 2.5.1.21.
Exp.: 41/2010

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PATERNA Y LOS
PROPIETARIOS DE LAS FINCAS REGISTRALES NÚMEROS 50.047, 5.441 Y
5.442 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PATERNA.**

En el despacho de la Alcaldía de esta ciudad, siendo las nueve horas, del día trece de mayo del año dos mil once.

S E R E Ú N E N:

- De una parte, D. xxx, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Paterna, nombrado por acuerdo plenario, de 16 de junio de 2007, y facultado para este acto por acuerdo del Pleno del citado Ayuntamiento del día 29 de noviembre de 2010, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21, apartado 1 letra b, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y asistido del Oficial Mayor de la Corporación, D. xxx, para cumplimiento de lo dispuesto en el apartado n del artículo 2.º del R.D. 1174/1987, de 18 de septiembre, y

- De otra parte, xxx, mayor de edad, con N.I.F. n.º xxx y domicilio a efectos de notificaciones en xxx actuando en nombre propio y en el de sus hermanos xxx(en virtud de poderes generales otorgados a favor de aquella en sendas escrituras formalizadas ante el notario de Paterna, D. Miguel V. Castillo Nácher, en fecha 7 de julio de 1992 y 14 de julio de 1992, respectivamente, no habiendo sido revocados ninguno de los dos poderes hasta la fecha y cuyas copias se incorporan al presente convenio como Anexos I y II); y

D. xxx, mayor de edad, con N.I.F. n.º xxx y domicilio a efectos de notificaciones en xxx, actuando en nombre propio y en el de sus hermanos xxx (en virtud de poder general otorgado a aquel en escritura formalizada ante el notario de Paterna, D. Ángel Guardo Santamaría, en fecha 8 de febrero de 2011 y cuya copia se incorpora al presente convenio como Anexo III).

Ambas partes, se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para el presente acto y legitimación para el otorgamiento y firma del presente convenio, y

EXPONEN:



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Clasificación: 2.5.1.21.
Exp.: 41/2010

I.- Que xxx, son titulares cada uno de ellos y con carácter privativo del pleno dominio de una octava parte indivisa, y D. xxx, son titulares cada uno de ellos, con carácter privativo, del pleno dominio de una décima parte indivisa, de la siguiente finca:

Descripción: Parcela solar en término de Paterna, partida del Alborgí, con fachada principal a la calle Mare de Déu de Montiel. Linda: frente, dicha calle; derecha entrando, calle Santa Llúcia; izquierda, calle Sant Andreu; espaldas, calle Mestra Mariana Colás, formando una manzana independiente, con una superficie total de 2.995 m².

Título: El de xxx: por adjudicación de la herencia de su padre xxx, fallecido el día 1 de junio de 1992.

El de D. xxx: donación a su favor efectuada por sus padres D. Francisco Ernesto Salvador Ferrando y Doña Amparo Vila Valero, mediante escritura pública, otorgada ante el notario de Valencia D. Máximo Catalán Pardo, el 7 de diciembre de 2009, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna.

Inscripción: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna al Tomo 1.861, Libro 510, Folio 122, Finca n.º 50.047, Inscripciones 1.^a y 3.^a.

Cargas y gravámenes: Libres de ambos, según consta en la nota simple que a tal efecto se acompaña como Anexo IV.

II.- Que por su parte, D. xxx (todos ellos herederos de D. Vicente Salvador Ferrando), son titulares cada uno de ellos, con carácter privativo, de una cuarta parte indivisa de las siguientes fincas:

a.- Descripción: PARCELA destinada a viales, en término de Paterna, formando la calle San Andrés (hoy, Sant Andreu). Tiene una superficie de ciento treinta y cinco metros y ochenta y seis decímetros cuadrados. Linda: Norte, parcela segregada de la finca matriz de la que esta es resto y calle Alborgí; Sur, parcela segregada de la finca matriz de la que esta es resto y calle Alborgí; Este, calles Alborgí y San Andrés (hoy, Sant Andreu); y Oeste, calle San Andrés (hoy, Sant Andreu) y parcela segregada de la finca matriz de la que esta es resto. Y sur, Edificios de diversos propietarios; Este y Oeste, calle San Andrés (hoy, Sant Andreu).



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Clasificación: 2.5.1.21.
Exp.: 41/2010

Título: Escritura de adición de herencia, otorgada ante el notario de Paterna, Don Fernando Barber Rubio, el 22 de marzo de 2011, por xxx, en su propio nombre y en el de sus hermanos D. xxx.

Inscripción: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna al tomo 2.524, libro 1.054 de Paterna, folio 180, finca n.º 5.442, inscripción 7.ª.

Cargas y gravámenes: Libres de ambos según consta en la nota simple que a tal efecto se acompaña como Anexo V.

b.- Descripción: Rústica, hoy urbana, parcela destinada a viales, en término de Paterna, formando las calles de San Andrés (hoy, Sant Andreu), Santa Lucía (hoy, Santa Llúcia), Benisanó (hoy, Benissanó), Reyes Católicos (hoy, Reis Catòlics), Alborgí, Virgen de Montiel (hoy, Mare de Déu de Montiel), Mariana Colás, Mallent i Meri y Maestro Ramón Ramia Querol (hoy, Mestre Ramón Ramia Querol). Tiene una superficie de diez mil ciento cuarenta y ocho metros, setenta decímetros cuadrados. Linda: Norte, Parque de Alborgí, y calles Purísima Concepción (hoy, Puríssima Concepció), Alborgí, Virgen de Montiel (hoy, Mare de Déu de Montiel), Maestro Ramón Ramia Querol (hoy, Mestre Ramón Ramia Querol), parcelas segregadas de la finca matriz de la que esta es resto y propiedad de Herederos de Antonio Fabado; Sur, parcelas segregadas de la finca matriz de la que esta es resto y calle Alborgí, Virgen de Montiel (hoy, Mare de Déu de Montiel), Reyes Católicos (hoy, Reis Catòlics) y Mariana Colás; Este, parque de Alborgí, y calles Maestro Ramón Ramia Querol (hoy, Mestre Ramón Ramia Querol), Santa Lucía (hoy, Santa Llúcia) y Reyes Católicos (hoy, Reis Catòlics), y parcela segregada de la finca matriz de la que esta es resto; y Oeste, parcelas segregadas de la finca matriz de la que esta es resto, calles San Andrés (hoy, Sant Andreu) y Mallent i Meri.

Título: Escritura de adición de herencia, otorgada ante el notario de Paterna, Don Fernando Barber Rubio, el 22 de marzo de 2011, por Doña María Francisca Salvador Liern, en su propio nombre y en el de sus hermanos D. xxx.

Inscripción: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna al Tomo 2.524, Libro 1.054, Folio 177, Finca n.º 5.441, inscripción 7.ª.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Clasificación: 2.5.1.21.
Exp.: 41/2010

Cargas y gravámenes: Libre de ambos según consta en la nota simple que a tal efecto se acompaña como Anexo VI.

III.- Que a las citadas fincas se les asigna en la actualidad la referencia catastral n.º 0164901YJ2706S0001GW (C/ Mare de Déu de Montiel, n.º 38 de Paterna), disponiendo de una superficie total conjunta, según levantamiento topográfico efectuado recientemente, de 2.995 metros cuadrados. A efectos de su mejor localización, se adjunta plano catastral indicativo de las citadas fincas como Anexo VII.

IV.- Que las citadas fincas se hallan clasificadas todas ellas como suelo urbano por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, el cual asigna a las mismas dos tipos de calificación: por una parte, viales públicos propios de la red secundaria; y, por otra parte, en lo que afecta al solar edificable, el mismo está calificado como dotacional educativo de titularidad privada. Se acompaña copia de plano del Plan General en el que se reflejan dichas calificaciones como Anexo VIII.

V.- Que el Ayuntamiento de Paterna ha manifestado reiteradamente su voluntad de impulsar medidas que favorezcan la implantación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, y la ejecución de dotaciones públicas locales, siendo la parcela edificable referida anteriormente (a la que el Plan General asigna un uso educativo-cultural de titularidad privada), un emplazamiento idóneo para poder ejecutar un proyecto que combine no sólo la ejecución de viviendas de protección pública por la iniciativa privada, sino que también asegure la obtención de suelo público para ser destinado a la construcción de una dotación tan necesaria en la zona como es una escuela de educación infantil y a la ejecución de un aparcamiento subterráneo, que reduzca al máximo los problemas del actual estacionamiento de vehículos en superficie en dicha zona.

VI.- Que habiendo alcanzado ambas partes un acuerdo para colaborar en la necesaria reordenación urbanística de dichos terrenos, lo formalizan mediante el presente convenio urbanístico, que establece las bases de dicha colaboración y los compromisos asumidos por ambas partes en orden a lograr la consecución de los citados objetivos, por lo que a tal efecto,



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Clasificación: 2.5.1.21.
Exp.: 41/2010

ACUERDAN:

A. El Ayuntamiento de Paterna y D. xxx, y que se denominarán en lo sucesivo la Propiedad, se comprometen a colaborar mutuamente para lograr la reordenación urbanística de los terrenos descritos en los expositivos I al VI de este documento, que permita la implantación en dicho suelo de un complejo residencial de vivienda protegida, con su correspondiente aparcamiento subterráneo, y las dotaciones públicas que se reflejan en el plano adjunto como Anexo IX.

De acuerdo con ello, el Ayuntamiento de Paterna asume el compromiso de aprobar con carácter provisional e instar de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda la aprobación definitiva, de la correspondiente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Paterna en el ámbito al que se refiere el presente convenio, de tal suerte que mediante dicha modificación se dote a la futura parcela edificable de 1.259,10 m² de suelo privativo, de una edificabilidad protegida de 10.087,50 m² techo (pudiéndose destinar las plantas bajas a usos residenciales o a usos terciarios compatibles con aquellos) y se destine el resto del área edificable a la ejecución de las dotaciones públicas señaladas anteriormente. Se adjunta plano indicativo de las parcelas resultantes de la modificación.

Por su parte, la Propiedad de los citados terrenos declara su firme intención de procurar un comprador promotor para dicha parcela, que, previo acuerdo del precio con la Propiedad, y con el visto bueno del Ayuntamiento, se responsabilizará de la solicitud de licencias y de la promoción de la edificación correspondiente. En el momento de disponerse de esta instancia promotora y de haberse culminado el proceso de modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los términos expuestos en el párrafo anterior, la Propiedad dará cumplimiento a los siguientes compromisos:

A.1.- Ceder al Ayuntamiento de Paterna, de forma gratuita, la parcela de 1.175,15 m² de suelo para uso dotacional público que se grafía como parcela n.º 3 en el plano adjunto, identificado como Anexo X.

A.2.- Ceder al Ayuntamiento de Paterna, de forma gratuita, la porción de 685,22 m² de superficie pública, cuya



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Clasificación: 2.5.1.21.
Exp.: 41/2010

localización se corresponde como parcela n.º 2 en el plano adjunto, identificado como Anexo X.

A.3.- Ceder al Ayuntamiento de Paterna de forma igualmente gratuita, el resto de las fincas registrales números 5.441 y 5.442 destinadas a viales públicos.

Las tres cesiones se deberán efectuar en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva de la correspondiente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, que establezca los nuevos usos y aprovechamientos urbanísticos antes señalados, quedando pues sujeta dicha obligación a la condición suspensiva de que se apruebe definitivamente la indicada modificación.

A.4.- Abonar al Ayuntamiento de Paterna una compensación económica por la participación de este en el aprovechamiento privativo creado, por valor de 152.802 €. El pago de dicha cantidad se efectuará de forma simultánea a la obtención de la licencia de obras de las viviendas de protección pública y será requisito indispensable para la eficacia de esta.

A.5.- Ceder al Ayuntamiento de Paterna de forma gratuita, un total de 30 plazas de parking en el aparcamiento subterráneo, en el momento en el que el promotor haya construido en la parcela privativa y en el subsuelo de la parcela pública anteriormente señalada. Dicha condición de cesión tendrá que figurar en cualquier contrato que la Propiedad realice con el promotor constructor en lo referente a la edificación aludida.

A.6.- Cualquier contrato firmado por la Propiedad con el comprador promotor hará constar de modo explícito y fehaciente la obligación de solicitar licencias de obras para la construcción de al menos la mitad de la privativa e iniciar la construcción de esa fase en el plazo de un año desde la correspondiente concesión; y, en el caso de segmentarse la promoción en dos fases, solicitar una nueva licencia para iniciar la construcción del resto en el plazo de dos años. Asimismo, se hará constar la obligación de concluir los edificios en los plazos máximos establecidos en dichas autorizaciones. Los citados plazos podrán ser prorrogados, previa solicitud de los interesados, hasta un máximo de la mitad de cada uno de ellos.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Clasificación: 2.5.1.21.
Exp.: 41/2010

A.7.- Redactar a su coste la documentación técnico-jurídica necesaria para posibilitar la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana en los términos indicados, aportando al Ayuntamiento para que este tramite los correspondientes proyectos y estudios técnicos exigidos por la normativa urbanística y sectorial vigente.

B. La competencia para la aprobación del presente convenio, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional 4.^a, apartado 2.º de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana, corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Paterna, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio. Y así se tramitó y resultó aprobado por acuerdo plenario de 29 de noviembre de 2010, con la advertencia expresa de que no generará indemnización alguna a los interesados, para el caso de que no resultara aprobada definitivamente la modificación de planeamiento.

Así mismo, y de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 4.^a, apartado 5.º de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana, se establece que *"lo convenido con particulares se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la administración de la potestad de planeamiento, y siempre estará sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad de la administración que hubiere suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público."*

C. En lo no previsto en el presente convenio se aplicará la legislación urbanística, las normas rectoras de la contratación administrativa, la de régimen local y, supletoriamente, el Derecho Administrativo y el Código Civil.

El Ayuntamiento de Paterna se compromete a no modificar nuevamente el P.G.O.U., por lo que respecta a la parcela de referencia, hasta que hayan vencido los distintos plazos fijados en el presente convenio, a fin de que no pueda resolverse o quedar sin efecto lo pactado en este documento.

En caso de ulterior modificación de la legislación urbanística que afectase a las actuaciones derivadas del



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Clasificación: 2.5.1.21.
Exp.: 41/2010

presente convenio, se procederá a modificar el clausulado del mismo, manteniendo en la formulación que resulte conveniente los contenidos y finalidades aquí acordados, sin desviaciones respecto de los objetivos establecidos y sin que quepa la posibilidad de aplicaciones retroactivas que desvirtúen el valor de los términos aquí acordados.

D. Habida cuenta del propósito explícito de la Propiedad en el sentido de procurar una tercera parte compradora promotora de la edificación en los terrenos a los que afecta el presente convenio, se considera a la propiedad facultada para ceder a terceros los compromisos adquiridos ante el Ayuntamiento de Paterna, subrogándose el o los cesionarios en todos los derechos y obligaciones de la parte cedente derivados del presente convenio.

E. La eficacia de los compromisos asumidos por la Propiedad que suscribe el presente convenio, queda supeditada y condicionada a la aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos urbanísticos.

F. Cualquiera de las partes suscribientes del presente convenio queda facultada para instar de la otra parte la elevación del mismo a escritura pública.

G. Los litigios que pudieran surgir como consecuencia de la interpretación y aplicación del presente convenio se someterán al orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y en prueba de conformidad con todo lo acordado firman el presente, por cuadruplicado ejemplar y a un sólo efecto, ante mí, el Oficial Mayor del Ayuntamiento, en el lugar y fechas indicados *ut supra*, de todo lo cual doy fe.

POR EL AYUNTAMIENTO

POR LA PROPIEDAD

Fdo.- xxx

Fdo.- xxx

Fdo.- xxx



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

ÀREA DE SOSTENIBILIDAD
Sección de Planeamiento Urbanístico
Neg. de Gestión del Plan y Patrimonio del Suelo
Clasificación: 2.5.1.21.
Exp.: 41/2010

Ante mí:
EL OFICIAL MAYOR

Fdo.- xxx