



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

CONVENIO PARA LA REESTRUCTURACION DEL PARÁMETRO DE DENSIDAD DE VIVIENDAS EN LA PARCELA UR-14 Y LA PREVISIÓN DE NUEVAS PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE LLOMA LLARGA.

En Paterna a 25 de julio de 2011

REUNIDOS:

- De una parte, D. Lorenzo Agustí Pons, mayor de edad, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Paterna (Valencia), asistido del Oficial Mayor de la Corporación, D. Jorge Vicente Vera Gil, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado h del artículo 2.º del RD 1.174/1987, de 18 de septiembre, sobre Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, y

- De otra parte, D. XXX, mayor de edad, con D.N.I. XXX, y D. XXX, mayor de edad, con D.N.I. núm. XXX, y con domicilio ambos a efectos de notificaciones en la Calle Doctor Romagosa, n.º 1-2.ª despachos N-O de Valencia, que actúan en nombre y representación de la mercantil INVERSIONES CONTINENTAL VALENCIA, S.L. Unipersonal (en adelante INCOVA, S.L.U.), constituida, por tiempo indefinido, como sociedad anónima, en escritura otorgada ante el Notario de Valencia, Don Joaquín Sapena Davó, el día 28 de Junio de 1999, bajo el número 2.568 de su protocolo general correspondiente a dicho año, habiéndose transformado en sociedad limitada por acuerdo tomado en la Junta General de la sociedad de fecha 29 de octubre de 2004, que fue elevado a público en escritura autorizada por el mismo Notario de Valencia, Don Joaquín Sapena Davó, el día 29 de octubre de 2004, bajo el número 2.474 de su protocolo general correspondiente a dicho año. Su C.I.F. es B-96.888.110. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 6.377, libro 3.682, folio 12, sección 8.ª, hoja V-66.609, inscripción 1.ª. Actúan como administradores mancomunados de dicha sociedad en virtud de los poderes y facultades que al efecto les fueron conferidos en los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración en fecha 15 de febrero de 2005, y que fueron elevados a público el 28 de febrero de 2005 ante el Notario de Valencia D. Joaquín Sapena Davó, bajo el número 502 de su protocolo.

EXPONEN:

I.- Que la Mercantil INCOVA, S.L.U. es dueña de un edificio construido y destinado inicialmente a aparcamientos, locales y espacios profesionales situado en el n.º 1 de la calle Falaguera de Paterna, y denominado comercialmente "LOFT VALTERNA", que constituye la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Paterna con el número 70.070. Dicho edificio se compone de dos plantas de sótano destinadas a aparcamientos y cuartos trasteros, planta baja con cuatro locales sin uso específico, y seis plantas superiores en las que se ubican un total de 39 espacios profesionales más una séptima o ático donde se ubican cuatro espacios profesionales, culminando con una terraza no transitable.

II.- Que el citado edificio se encuentra incluido en el ámbito del Plan Parcial "Lloma Larga", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 23 de Julio de 1997 (B.O.P. de Valencia de 9 de diciembre de 1997) y está integrado en el interior de la parcela UR-14, afectada originariamente por el Estudio de Detalle elaborado por el Ayuntamiento de Paterna para la asignación de la edificabilidad y número de



viviendas atribuidas a cada una de las manzanas (aprobado por acuerdo municipal plenario de fecha 29 de marzo de 2001), y, posteriormente, por el Estudio de Detalle aprobado el 25 de julio de 2002 para la reordenación volumétrica de la edificabilidad asignada a dicha manzana. De acuerdo con este último instrumento urbanístico, se aumentó la superficie destinada a uso comercial de dicha parcela, pasando de 1.350 m² a 1.492,71 m², destinando al Uso compatible Terciario 3.700,91 m² y manteniendo al mismo tiempo el uso Dominante Residencial con 13.637,92 m², así como la edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas en dicha manzana.

III.- Que de acuerdo con el actual planeamiento urbanístico, resultan aplicables los siguientes parámetros para la citada parcela UR-14:

| Superficie | Nº Plantas | Edificab. residencial | Edificab. comercial | Edificab. comercial y usos compatibles | Total edificabilidad | Nº viviendas |
|---------------------------|------------|----------------------------|---------------------------|--|----------------------------|--------------|
| 6.504,00 m ² s | VII+ático | 13.637,92 m ² t | 3.700,99 m ² t | 1.492,71 m ² t | 18.831,62 m ² t | 128 |

IV.- Según dicho planeamiento el parámetro de n.º máximo de viviendas asignadas a cada parcela tiene carácter indicativo, contemplando el art. 3.2.5 del texto Refundido del Plan Parcial del sector LLoma LLarga, la posibilidad de redistribuir en cada manzana o unidad urbana, las superficies asignadas para los usos compatibles, pudiendo reducir o aumentar las mismas, manteniendo en todo supuesto el uso dominante y la edificabilidad máxima y con sujeción al régimen de compatibilidad; dicha previsión se complementa con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4.º, de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y en el desarrollo de ésta efectuado en la Disposición Transitoria Sexta del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, que contemplan la posibilidad de eliminar el parámetro del número máximo de viviendas que venía establecido en los planes aprobados al amparo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, y la aplicación exclusiva del número máximo de metros cuadrados de edificación previstos en dichos planes, siempre que se mantenga el nivel de estándares dotacionales exigido en la nueva Ley (circunstancia que se cumple en el presente caso).

V.- Que la mercantil INCOVA, S.L.U. está interesada en que se redistribuya en la parcela de la manzana UR-14, en la que se sitúa el edificio señalado en el apartado I de este escrito, el uso de la edificabilidad construida en las plantas superiores a la planta baja, de acuerdo con el planeamiento vigente, de tal manera que manteniendo en todo momento el uso dominante y la edificabilidad máxima asignada a dicha parcela, y observando el régimen de compatibilidad de usos, las plantas situadas por encima de la planta baja (plantas 1.ª a 6.ª más la planta ático) de dicha parcela puedan destinarse a un uso residencial y demás usos compatibles con éste. Dicha modificación supone la generación de 43 unidades residenciales, que se crean por la liberalización del parámetro de densidad de viviendas establecido en el citado planeamiento, manteniendo íntegramente el resto de los parámetros urbanísticos.



Dicha propuesta supondría la siguiente redistribución de usos constructivos en dicho edificio:

| PLANTA | USO |
|------------------------|--------------------------------|
| SÓTANO 1..... | APARCAMIENTO y TRASTEROS |
| SÓTANO 2..... | APARCAMIENTO y TRASTEROS |
| PLANTA BAJA..... | COMERCIAL |
| PLANTA 1.ª Y 2.ª..... | RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES |
| PLANTAS 3.ª Y 4.ª..... | RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES |
| PLANTAS 5.ª Y 6.ª..... | RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES |
| PLANTA ÁTICO..... | RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES |

Así mismo la citada modificación exigiría un aumento de dotaciones (plazas de aparcamiento) en vía pública, sobre la dotación del P.P. "Lloma Llarga" de 22 plazas, imputándose a la referida mercantil el coste de las obras y trabajos que a tal fin resulten necesarios para la implantación de un total de 41 plazas de aparcamiento en vía pública, según propuesta contenida en el plano adjunto al presente convenio.

VI. Que resulta adecuado desde el interés público municipal que, en cumplimiento de la Disposición Legal indicada, se proceda no sólo a mejorar el número de plazas de aparcamiento existentes en el ámbito del Plan Parcial Lloma Llarga, mediante la generación de nuevas plazas, sino también a generar una compensación económica a favor del Ayuntamiento de Paterna con cargo a dicha actuación, que se destine a cualquiera de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, según la actual normativa reguladora de dicha institución. Dicha compensación se ha valorado en la cantidad de 98.917,50 euros, correspondientes al 15% del teórico aumento de valor que experimenta el edificio construido por INCOVA, S.L.U., sobre el que se proyecta la citada modificación, según informe de los servicios técnicos municipales.

Por todo lo expuesto, ambas partes manifiestan las siguientes voluntades:

PRIMERO.- En virtud del presente convenio la mercantil INCOVA, S.L.U. se obliga a:

a.- Incorporar conjuntamente a esta propuesta de Convenio y para su tramitación simultánea el correspondiente documento de "Modificación puntual de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial Sector LLoma Llarga referida al parámetro de densidad de viviendas asignado a la manzana UR-14 y la previsión de nuevas plazas de aparcamiento en el ámbito del sector".

b) Redactar el oportuno modificado del Proyecto de Urbanización de dicho ámbito que contemple el aumento de 41 plazas de aparcamiento en vía pública, al que se hace referencia en el último párrafo del expositivo V del presente documento, asumiendo frente al Ayuntamiento de Paterna la obligación de ejecutar con cargo a sí misma las obras y trabajos que a tal fin resulten necesarios, o, en caso en que así lo decida el propio Ayuntamiento, costear dichos trabajos para los que se estima un presupuesto de contrata de 21.500 euros.

c) Efectuar una compensación económica a favor del Ayuntamiento de Paterna por valor de 98.917,50 euros, en que se valora la participación de la colectividad en el beneficio generado por la citada modificación,



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

procediendo al ingreso de dicha cantidad en la tesorería municipal, para su destino a cualquiera de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, de forma simultánea a la aprobación del modificado de licencia señalado en el siguiente.

d) Presentar, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva de dicha propuesta, la correspondiente solicitud para modificar la licencia de obras concedida en fecha 27-2-2006, sobre la finca registral 70.070 para la construcción del edificio destinado a oficinas, bajos comerciales y aparcamientos, acompañando dicha solicitud de la documentación técnica necesaria para modificar el objeto de dicha licencia y adaptarla a la nueva ordenación resultante de la citada modificación. Será requisito indispensable para obtener la autorización administrativa de la modificación de licencia, el ingreso de la compensación económica a favor del Ayuntamiento de Paterna, para su destino a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo en los términos indicados en el anterior apartado.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Paterna se compromete a tramitar y aprobar, en un plazo de seis meses desde la presentación de la presente propuesta, los documentos de Convenio y Planeamiento formulados por INCOVA, S.L.U. para la liberación del parámetro de densidad edificatoria en la parcela UR-14 del Sector L'oma Llarga; a tramitar y aprobar el modificado del proyecto de urbanización, que permita el suplemento de las plazas de aparcamiento en vía pública resultantes de dicha modificación, y el modificado de la licencia de obras concedida en fecha 27-2-2006 para adaptarla a la nueva ordenación resultante de la citada modificación.

TERCERO.- La efectividad del presente Convenio queda condicionada a la aprobación definitiva de los documentos de planeamiento y urbanización y del modificado de la licencia de obras señalados en las estipulaciones anteriores.

Si no se cumplen los compromisos asumidos por INCOVA, S.L.U. que recojan las determinaciones señaladas en los apartados precedentes, se considerará resuelto el presente Convenio.

No obstante, si como consecuencia de la tramitación administrativa de los documentos de planeamiento que se especifican en el presente convenio, pudiera preverse una mayor tardanza en la aprobación definitiva de los mismos, el plazo indicado quedará prorrogado por el tiempo que se estime necesario para concluir dicha tramitación, salvo renuncia de la entidad INCOVA, S.L.U., a dicha prórroga. En defecto de pacto, se entenderá resuelto el presente Convenio.

CUARTO.- INCOVA, S.L.U., se reserva el derecho de poder ceder en todo o en parte a otra persona física o jurídica que participe directa o indirectamente en dicha mercantil, los derechos y obligaciones asumidas en este Convenio quedando en su caso la nueva empresa subrogada en todos los derechos y obligaciones derivados del mismo sin necesidad de ratificar éste.

Leído el presente y hallándolo conforme los comparecientes, firman este documento, por triplicado ejemplar, en la fecha y ciudad arriba consignadas, ante mí, el Oficial Mayor, que da fe.

POR EL AYUNTAMIENTO DE PATERNA

POR INCOVA, S.L.U.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

Fdo. Lorenzo Agustí Pons

Fdo. XXX

Fdo. XXX

Ante mí:
EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Jorge Vicente Vera Gil