



**CONVENIO PARA LA RESTRUCTURACIÓN DEL PARÁMETRO DE
DENSIDAD DE VIVIENDAS EN LA PARCELA UR-6 Y EL
CONSIGUIENTE INCREMENTO DE SUPERFICIE DOTACIONAL, EN EL
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE LLOMA LLARGA**

En el despacho de la Alcaldía de esta ciudad, siendo las diez horas, del día veinticinco de enero del año dos mil diez,

S E R E Ú N E N :

- De un lado, D. Lorenzo Agustí Pons, en representación del Ayuntamiento de Paterna, y en su condición de Alcalde-Presidente del mismo, y asistido del Oficial Mayor de la Corporación, D. Jorge Vicente Vera Gil, para cumplimiento de lo dispuesto en el apartado h del artículo 2.º, del R.D. 1.174/1987, de 18 de septiembre (de Régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional), y

- De otro lado, D. xxx, con D.N.I. n.º xxx, en nombre y representación de la mercantil VIVALVIC, S.L., domiciliada en Valencia, calle Doctor Romagosa, n.º 1, 2.º piso, despacho N-0 y C.I.F. n.º B-97341176, sociedad constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Joaquín Sapena Davó, el día 3 de junio de 2003, bajo el número 987 de su protocolo.

Actúa como persona física representante de la mercantil "Inversiones Continental Valencia, S.L. Unipersonal", con domicilio en Valencia, calle Doctor Romagosa, n.º 1, 2.º piso, despacho N-0, con C.I.F. n.º 96888110, que actúa en nombre y representación de la mercantil VIVALVIC, S.L., sociedad que tiene por objeto la promoción, construcción y compraventa y alquiler de solares, edificios urbanos y viviendas, tanto de Protección Oficial como libres, edificios industriales, parcelaciones y urbanizaciones, chalets, casas de campo y decoraciones; la licitación y construcción de obras tanto estatales, municipales o de cualquier organismo público como entidades privadas o particulares; y la fabricación, comercialización, importación, exportación, compraventa y alquiler de todo tipo de materiales de construcción, de maquinaria, de herramientas y útiles que intervengan en el proceso inmobiliario. Consta inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 7.512, libro 4.813, folio 34 de la Sección 8ª, hoja V-90.508, inscripción 1.ª.

La mercantil "Inversiones Continental Valencia, S.L. Unipersonal", fue nombrada Consejera Delegada en el título



fundacional de la mercantil, copia autorizada de la cual causó la inscripción 1ª en la hoja abierta a la sociedad.

Dicha sociedad designó a D. Víctor Daniel Yagüe Murciano, persona física representante de la misma, por acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad de fecha 28 de noviembre de 2007.

Y ostenta la representación de VIVALVIC, S.L., como Consejera Delegada de la misma, cargo para el que fue nombrada y aceptó en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración celebrado el día 28 de noviembre de 2007, según así resulta de la escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales otorgada ante D. Francisco Sapena Davó, notario de Valencia, el día 4 de diciembre de 2007 (número 3.040 de protocolo), resultando también acreditado en dicha escritura que la mercantil "Inversiones Continental Valencia, S.L. Unipersonal", designó persona física representante de ella a D. Víctor Daniel Yagüe Murciano.

La citada escritura de elevación a público de acuerdos sociales consta inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, en el tomo 7.512, libro 4.813, folio 37, hoja número V-90508, inscripción 12.ª.

De la escritura citada en último lugar, resulta acreditado el nombramiento y aceptación del cargo de la Consejera Delegada, con atribución a su favor de todas las facultades que por Ley y Estatutos sociales corresponden al órgano de Administración de la sociedad.

MANIFIESTAN

1.º- Que la mercantil VIVALVIC, S.L., es dueña del siguiente inmueble:

D.-11) DEPARTAMENTO RESERVADO PARA FUTURO PROYECTO.

DOSCIENTOS OCHENTA.- Departamento reservado para futuro proyecto, que ocupa una superficie de solar de NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS Y SESENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS. Con sujeción al estudio de detalle del que fue objeto el total Conjunto en el que este departamento se integra, denominado "RESIDENCIAL TERRAZAS DE VALTERNA 3". La superficie edificable es de CUATRO MIL CINCO METROS Y VEINTIDÓS DECÍMETROS CUADRADOS y su ocupación máxima es de SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS Y OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS.



Está situado en la confluencia de las calles Romaní y Llicsó, entre los edificios o bloques identificados con las letras "B" y "C" del conjunto en que se integra.

Linda, tomando como frente la calle Romaní; frente calle Romaní, derecha entrando, edificio o bloque "B", izquierda, calle Llicsó; y fondo, edificio o Bloque "C" y zona común del Conjunto Residencial.

Tiene asignada una cuota valor en el total del conjunto en el que se integra denominado "RESIDENCIAL TERRAZAS DE VALTERNA 3" de once enteros por ciento.

Inscrita en el registro de la Propiedad de Paterna al Tomo 2209, Libro 795 de Paterna, folio 214, finca núm. 73575.

2.º- Que el citado inmueble se encuentra afectado por el Plan Parcial de Lloma Llarga, 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 la parcela UR-6, que se encuentra afectada a su vez por el Estudio de Detalle aprobado 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 24 de febrero de 2000, y del que resultan los siguientes parámetros urbanísticos para la parcela UR-6:

Superficie	Edificabilidad residencial	Edificabilidad comercial	Total edificabilidad	N.º de viviendas
11.436 m ² s	32.909,64 m ² t	1.500 m ² t	34.409,64 m ² t	241

En el citado documento de planeamiento se establece que el parámetro de número máximo de viviendas asignadas a cada parcela tiene carácter indicativo.

Asimismo, la citada parcela UR-6 ha sido objeto de un Estudio de Detalle específico, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 28 de octubre de 2004, con el fin de reordenar volumétricamente la parcela UR-6 del Plan Parcial de Lloma Llarga y por el que se han mantenido vigentes los anteriores parámetros urbanísticos, estableciendo únicamente como novedad el incremento de una planta más a efectos edificatorios.

3.º- Que la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4.º de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, desarrollada en la Disposición Transitoria Sexta del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística Valenciana, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, contempla 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.

4.º- Que la mercantil VIVALVIC, S.L., está interesada en que se aplique a la parcela UR-6 la mencionada disposición legal con el fin de poder construir sobre la misma toda la edificabilidad residencial asignada por el planeamiento a la mencionada parcela, y que supone la generación de 41 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.

5.º- Que resulta adecuado desde el interés público municipal que, en cumplimiento de la Disposición legal indicada, se proceda a mejorar el nivel de dotación pública existente en el ámbito del Plan Parcial Lloma Llarga, mediante la generación, por una parte, de un nuevo equipamiento público de carácter local y mediante la obtención, por otra, de una mayor dotación de plazas públicas de aparcamiento.

Asimismo resulta necesario, desde el interés público, que se generen nuevas viviendas sujetas a algún régimen de protección pública dentro del ámbito del Sector Lloma Llarga para atender la demanda social existente en el municipio.

Por todo lo expuesto ambas partes manifiestan las siguientes voluntades:

PRIMERA.- En virtud del presente convenio la mercantil VIVALVIC, S.L., se obliga a ceder al Ayuntamiento de Paterna, con destino a equipamiento público municipal, el pleno dominio y libre de cargas de la finca que se describe como sigue:

LOCAL número DOS-Q en planta baja del Bloque C sin uso determinado, estando su interior totalmente diáfano. Tiene una superficie útil de noventa y un metro y noventa y cinco decímetros cuadrados (91,95 m²s), construida con repercusión de elementos comunes de noventa y seis metros cuadrados (96 m²s) que coincide con la superficie construida.

Linda, tomando como frente su fachada principal que es la calle Camamilla, frente, dicha calle; derecha entrando, Local L-2P; izquierda, local L-2R y fondo Local L-2M.



Tiene asignada una cuota valor en relación con el conjunto de que forma parte de cero enteros y veintiuna centésimas de entero por ciento (0,21%).

Inscrito en el Registro de la Propiedad de Paterna, al Tomo 2.398, Libro 936 de Paterna, Folio 76, finca n.º 78.876.

La cesión se realiza para su incorporación al dominio público municipal y su afectación al uso dotacional público.

Igualmente, la mercantil VIVALVIC, S.L., se compromete a la reurbanización de 659,76 m²s destinados a Espacio Libre Norte, ubicados enfrente de la parcela UR-5 del Plan Parcial, a la altura de la confluencia de las calles Llicsó y Orenga, para adecuarlos al destino establecido en la Norma 4.5.1, apartado B, del 4.º Texto Refundido del Plan Parcial Lloma Larga, aprobado mediante Decreto 1.307, de 7 de marzo de 2008 (B.O.P. n.º 83, de 8 de abril de 2008); dando así cumplimiento al fin urbanístico establecido en dicho planeamiento, de dotar a los espacios libres de la ordenación el carácter esencial de elementos configuradores del diseño urbano.

SEGUNDA.- Asimismo, se compromete la entidad VIVALVIC, S.L., a destinar de las 41 unidades residenciales que se generan por efecto de la liberalización de la manzana UR-6 del parámetro de densidad de viviendas, la parte que resulte de aplicación en promociones mixtas al régimen de protección de viviendas de precio concertado, de conformidad con la legislación que resulte de aplicación en el momento de la solicitud de la correspondiente calificación.

Para la asignación de las nuevas unidades residenciales que obtengan la calificación de viviendas sometidas a régimen de precio concertado, VIVALVIC, S.L. adjudicará a su criterio y con carácter preferente a aquéllos que consten inscritos en la bolsa creada para el efecto en la SUMP. En caso de no venir completado el cupo al momento de la adjudicación, podrán resultar adjudicatarios del exceso cualquier persona en la que concurren los requisitos legalmente exigibles para la adjudicación de este tipo de viviendas protegidas, mediante precio concertado y que resulten por ello seleccionados por la empresa.

TERCERA.- Para la materialización de las prestaciones anteriormente relacionadas, la entidad VIVALVIC, S.L. incorpora 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 Larga referida al parámetro de densidad de viviendas asignado a



la manzana UR-6 y la generación de mayores dotaciones públicas en el ámbito”.

CUARTA.- 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 VIVALVIC, S.L., para la liberalización del parámetro de densidad edificatoria en la parcela UR-6 del Sector Lloma Llarga y la asignación del uso público del equipamiento local objeto de cesión en concepto de contraprestación descrito en la estipulación primera.

Asimismo, se compromete a tramitar y aprobar el proyecto de urbanización que permita a VIVALVIC, S.L., el inicio de las obras de reurbanización descritas en la citada estipulación primera.

Dichas obras de reurbanización deberán estar concluidas con carácter previo a la solicitud de la calificación definitiva.

QUINTA.- La efectividad del presente Convenio queda condicionada a la aprobación definitiva de los documentos de planeamiento y urbanización señalados en la estipulación segunda, de tal manera que la cesión de la finca de la mercantil VIVALVIC, S.L., del local DOS-Q se formalizará en escritura pública en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del documento de planeamiento por el que se liberalice en la parcela UR-6 el parámetro de densidad de viviendas y se asigne al local el destino de equipamiento público.

Si no se cumple el compromiso de tramitar y aprobar los documentos de planeamiento y urbanización que recojan las determinaciones señaladas en los apartados precedentes, se considerará resuelto el presente Convenio, quedando liberada la entidad VIVALVIC, S.L., de efectuar cesión alguna ni reurbanizar la parte del Espacio Libre norte señalada en la estipulación primera, todo ello sin generar indemnización alguna entre las partes.

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 VIVALVIC, S.L., a dicha prórroga.

En defecto de pacto, se entenderá resuelto el presente Convenio.



**AJUNTAMENT
DE
PATERNA
(VALENCIA)**

SEXTA.- VIVALVIC, S.L., 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 dominicales de los inmuebles descritos en este Convenio, quedando en su caso la nueva empresa subrogada en todos los derechos y obligaciones derivados del presente convenio sin necesidad de ratificar el mismo.

SÉPTIMA.- El presente convenio ha sido objeto de aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento, con fecha 24/11/2008, para obtener plena validez y efectividad administrativa.

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

POR EL AYUNTAMIENTO DE PATERNA

POR GRUPO VIVALVIC, S.L.

Fdo. Lorenzo Agustí Pons

Fdo. xxx

Ante mí:
EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Jorge Vicente Vera Gil