

CONVENIO DE CESIÓN DE TERRENO CON RESERVA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En L'Alcúdia, a ____ de _____ de 2021

- COMPARECEN -

- De una parte, D. ANDREU SALOM PORTA, en su condición de Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA, asistido por el Secretario de la Corporación, D. SEBASTIÀ CRESPO PONS, en el ejercicio de su función como fedatario público municipal.

- Y, de otra parte, D. _____, mayor de edad, con DNI nº _____, en nombre y representación de la mercantil _____, con CIF nº _____, y con domicilio en L'Alcúdia, _____. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 9947, Libro 7229, Folio 169, Hoja V-164810. Actúa el compareciente en su calidad de administrador único de la sociedad, cargo para el que fue nombrado por tiempo indefinido por acuerdo de la Junta General de la sociedad de fecha 15 de marzo de 2019, según consta en la Escritura otorgada ante el Notario de Valencia D. Miguel Ildefonso Gallut Ortega el día 15 de marzo de 2019, con número 245 de su Protocolo. Actúa en este acto como titular de la parcela que se dirá, objeto del presente Convenio.

Ambas partes se reconocen, respectivamente, la capacidad, competencia y representación necesarias para el otorgamiento del presente Convenio, y de conformidad con ello,

- EXPONEN -

PRIMERO.- La mercantil _____ es titular, en pleno dominio, de la siguiente finca:

"URBANA: ALMACÉN sito en L'Alcúdia, partida del Brazal Nou, con frontera a la Avenida de Guadassuar, sin número. Tiene una superficie de terreno o solar de mil trescientos sesenta y cinco

metros y diez centímetros cuadrados. Dicho almacén está compuesto de planta baja y una planta alta. Tiene una superficie total construida de mil seiscientos cincuenta y cuatro metros, noventa y seis decímetros cuadrados. La planta baja destinada a almacén, tiene una superficie construida de mil seis metros cuadrados. Está compuesta de almacén, dos despachos y escalera de acceso a la planta superior. La planta primera, sin distribución interior y destinada a cambra, tiene una superficie de seiscientos cuarenta y ocho metros noventa y seis decímetros cuadrados. Por tanto la parcela ocupada por la edificación que es la que ya ostentaba de mil seis metros cuadrados y el resto de la parcela queda como terreno destinado a patios y aparcamientos. Linda el total de la finca: Norte, tierras de T y C.S.B; Sur, con calle en proyecto; Este, propiedades de S.G.V; Oeste, con carretera de Guadassuar".

La citada finca pertenece a la mercantil por título de agrupación, en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario D. Ricardo Tabernero Capella, en Alzira, el día 24 de junio de 2015, con número de protocolo 1.136/2015; y se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Carlet-1, tomo 2768, libro 356, folio 33, finca 22.886 de L'Alcúdia, inscripción 1ª.

La finca está gravada con una hipoteca a favor de Caixa Rural L'Alcudia S. Coop. V. de Crédito, que ha otorgado su expresa conformidad con la celebración del presente Convenio.

Referencia catastral: Parcela 6018119YJ1461N.

Se incorpora a este Convenio como **DOCUMENTO ADJUNTO N° 1** copia del título de propiedad y asimismo se incorpora al Convenio como **DOCUMENTO ADJUNTO N° 2** copia de la ficha catastral de la finca descrita.

SEGUNDO.- La finca descrita en el Exponen Primero anterior está incluida en el ámbito del Sector 14 del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de L'Alcúdia, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 30 de julio de 2002 (BOP de Valencia nº 264, de 6 de noviembre de 2002).

Dicho Sector 14 cuenta con ordenación pormenorizada desde el PGOU y forma parte del Área de Reparto AR-1, que tiene asignado un

aprovechamiento tipo de 0,9531 u.d.a./m²s, siendo su uso global el residencial y uso compatible el terciario dotacional, previendo el PGOU los correspondientes coeficientes de ponderación por uso y tipología edificatoria.

El aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación, según la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), es el 90% del aprovechamiento tipo.

Se adjunta a este Convenio como **DOCUMENTO ADJUNTO N° 3** copia de la Ficha de Planeamiento y Programación del Sector 14 del PGOU de 2002.

TERCERO.- La carretera autonómica CV-50 a su paso por el municipio de L'Alcúdia se convierte en una travesía que cruza el casco urbano de Este a Noroeste, que no deja de ser en la actualidad "una carretera dentro del pueblo".

Hay un tramo de la CV-50 dentro del casco urbano de L'Alcúdia denominado Avenida Guadassuar que transcurre colindante con el Sector 14 del PGOU y con el suelo urbano consolidado que linda por el norte con dicho Sector, y llega hasta la rotonda de cruce de la citada Avenida con la Avenida Comte Serrano.

El Ayuntamiento de L'Alcúdia se ha planteado llevar a cabo y ejecutar un Proyecto de mejora de la CV-50 en el tramo de la Avenida Guadassuar, denominado "Millora de la Urbanització de la Avinguda Guadassuar", que dará lugar a la transformación de este tramo de la travesía en un bulevar, que ampliará su anchura, que mejorará notablemente su funcionalidad, conseguirá su regeneración como viario y su integración en el medio urbano y que además servirá de incentivo para la programación y el desarrollo del Sector 14.

Para la ejecución del citado Proyecto, el Ayuntamiento tiene la disponibilidad de todos los terrenos necesarios, salvo el suelo correspondiente a una parte de la ampliación de la Avenida Guadassuar que queda incluida en el ámbito del Sector 14 como viario.

La ejecución de las obras puede ser financiada en el marco del Plan de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio

denominado "Pla Reconstruim Pobles", que permite al Ayuntamiento obtener una subvención nominativa plurianual para los ejercicios 2021-2022, por el importe total del coste de ejecución de las obras.

Para poder acceder a la subvención de la Consellería, el Ayuntamiento debe ejecutar la obra dentro de los citados ejercicios.

Pero para poder ejecutar la obra el Ayuntamiento precisa disponer de la titularidad y la posesión de todo el suelo afectado por la misma. Esta circunstancia determina la necesidad de que el suelo correspondiente a la Avenida Guadassuar que está incluido en el ámbito del Sector 14 se debe obtener con antelación a la programación y gestión urbanística del citado Sector 14, siendo esta necesidad de la obtención anticipada del suelo la que justifica la firma del presente Convenio.

CUARTO.- Una parte de la finca descrita en el Exponen Primero anterior, incluida en el Sector 14 del PGOU, en su tramo colindante con la actual Avenida Guadassuar, se encuentra calificada como vial público, según el PGOU, y está afectado por el citado Proyecto de mejora de la CV-50 en el tramo de la repetida Avenida Guadassuar.

La parte de la finca destinada a viario, en su tramo colindante con la actual Avenida Guadassuar, es objeto del presente Convenio para su cesión al Ayuntamiento -a fin de que éste pueda ejecutar el citado Proyecto-, con reserva del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

De la finca descrita en el Exponen Primero anterior, la **“parte de la finca destinada a vial”** afectada por el Proyecto tiene la siguiente descripción y superficie, según reciente medición:

"Urbana: 215,98 m2 de terreno sito en L'Alcúdia, partida Brazal Nou, con frontera a la Avenida de Guadassuar, sin número, destinado a patio y aparcamiento. Lindes: Norte, resto de la finca de la que se segrega; Sur, con calle en proyecto; Este, propiedad de S.G.V; Oeste, con carretera de Guadassuar".

El **“resto de la finca”** que quedará tras la cesión de la parte de la finca destinada a vial tiene la siguiente superficie (que se fija como diferencia entre la superficie total de la finca según el título de propiedad -1.365,10 m2- y la superficie según reciente medición de la parte de la finca destinada a vial 215,98 m2-; sin perjuicio de la superficie de resto de la finca que

resulte real con motivo de medición sobre el terreno que se practique en su día), con la siguiente descripción:

"URBANA: ALMACÉN sito en L'Alcúdia, partida del Brazal Nou, con frontera a la Avenida de Guadassuar, sin número. Tiene una superficie de terreno o solar de 1.149,12 m². Dicho almacén está compuesto de planta baja y una planta alta. Tiene una superficie total construida de mil seiscientos cincuenta y cuatro metros, noventa y seis decímetros cuadrados. La planta baja destinada a almacén, tiene una superficie construida de mil seis metros cuadrados. Está compuesta de almacén, dos despachos y escalera de acceso a la planta superior. La planta primera, sin distribución interior y destinada a cambra, tiene una superficie de seiscientos cuarenta y ocho metros noventa y seis decímetros cuadrados. Por tanto la parcela ocupada por la edificación que es la que ya ostentaba de mil seis metros cuadrados y el resto de la parcela queda como terreno destinado a patios y aparcamientos. Linda el total de la finca: Norte, tierras de T y C.S.B; Sur, con calle en proyecto; Este, propiedades de S.G.V; Oeste, con finca segregada para destino a ampliación de la carretera de Guadassuar".

Se adjunta al presente Convenio como **DOCUMENTO ADJUNTO N° 4** un plano de la superficie afectada, donde se grafía la finca total, compuesta por la parte de la finca destinada a vial objeto de este Convenio y el resto de la finca que quedará tras la cesión.

- FUNDAMENTOS JURÍDICOS -

I.- Resulta de aplicación, con carácter general, lo dispuesto en los artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

II.- El artículo 86 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone:

"1. Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al

ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

2. Los citados instrumentos deberán establecer como contenido mínimo la identificación de las partes intervinientes, el ámbito personal, funcional y territorial, y el plazo de vigencia, debiendo publicarse o no según su naturaleza y las personas a las que estuvieran destinados.

3. Requerirán en todo caso la aprobación expresa del Consejo de Ministros u órgano equivalente de las Comunidades Autónomas, los acuerdos que versen sobre materias de la competencia directa de dicho órgano.

4. Los acuerdos que se suscriban no supondrán alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos, ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios, relativas al funcionamiento de los servicios públicos."

III.- El artículo 47 de la Ley 40/2015 establece lo siguiente:

"1. Son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.

No tienen la consideración de convenios, los Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten meras declaraciones de intención de contenido general o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles.

Los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se

ajustará a lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

2. Los convenios que suscriban las Administraciones Públicas... deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos:

c) Convenios firmados entre una Administración Pública... y un sujeto de Derecho privado"

IV.- Los convenios urbanísticos están excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.2, que dispone lo siguiente:

"2. Estarán también excluidos del ámbito de la presente ley los convenios que celebren las entidades del sector público con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que su contenido no esté comprendido en el de los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales."

V.- El artículo 172 de la LOTUP, dispone lo siguiente:

"La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de esta ley y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local."

VI.- Por su parte, el artículo 8.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece:

"2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada."

VII.- Asimismo, el artículo 25.1 del mismo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece:

"Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser

suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes."

El presente convenio no tiene por objeto un instrumento de ordenación territorial, ni de ordenación urbanística, ni de ejecución urbanística, ni de distribución de beneficios y cargas.

VIII.- Por otro lado, el artículo 61 del mismo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, determina lo siguiente:

"Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar".

IX.- La cesión de terrenos a la Administración, con reserva del aprovechamiento urbanístico que a tales terrenos corresponda, se regula en el artículo 79 de la LOTUP, en los siguientes términos:

"1. Con motivo de una cesión gratuita de terrenos a la administración, el cedente puede reservarse el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia. Quien sufrague el justiprecio expropiatorio de un terreno, o renuncie a percibirlo, puede reservarse su correspondiente aprovechamiento.

2. La reserva de aprovechamiento debe ser expresamente aprobada por el ayuntamiento o por la administración expropiante; en ambos casos, se requiere un informe técnico y jurídico previo. El ayuntamiento puede oponerse a que se formalice una reserva de aprovechamiento motivadamente cuando pueda dificultar la implementación de los mecanismos de gestión urbanística o la debida ejecución del planeamiento; sin embargo, no podrá oponerse a la ulterior transferencia si, en su día, aceptó la reserva.

La reserva de aprovechamiento, una vez aprobada por el ayuntamiento, podrá vincularse al excedente de aprovechamiento municipal que le corresponda a aquel en suelo urbanizable o en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

3. La reserva se inscribirá en el registro de la propiedad. El titular de ella podrá enajenar o hipotecar los aprovechamientos incluso para financiar su adquisición.

4. Se dará prioridad a las solicitudes de cancelación de reservas de aprovechamiento derivadas de anteriores cesiones, respecto a la cesión de nuevos suelos. La reserva se cancelará cuando se transfiera el aprovechamiento reservado o sea objeto de una alienación onerosa a una tercera persona, que mantendrá la propiedad del aprovechamiento urbanístico pero perderá la posibilidad de reclamar la expropiación pedida de este.

5. En las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, el expropiado podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos, como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente al ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la Ley. De no ejercitar el expropiado esa opción, será la administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario inicial.

6. Corresponde también la reserva de aprovechamiento cuando la obtención de los terrenos se lleve a cabo mediante ocupación directa, regulada en el artículo 107 de esta ley."

De conformidad con lo expuesto y con base en los citados Fundamentos se formalizan las siguientes:

- ESTIPULACIONES -

PRIMERA.- Mediante el presente Convenio el Ayuntamiento de L'Alcúdia obtiene el terreno necesario, correspondiente a una parte de la finca registral nº 22.886 de L'Alcúdia, inscrita en el Registro de la Propiedad de Carlet-1, tomo 2768, libro 356, folio 33, descrita en el Exponen Primero, para ejecutar el Proyecto denominado “Millora de la Urbanització de la Avinguda Guadassuar”. Y, asimismo, mediante el presente Convenio se garantiza el derecho al aprovechamiento urbanístico que corresponde al terreno cedido, y que pertenece a su titular, efectuando la correspondiente reserva de aprovechamiento urbanístico para su materialización en el Sector 14 del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de L'Alcúdia, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 30 de julio de 2002 (BOP de Valencia nº 264, de 6 de noviembre de 2002).

SEGUNDA.- La mercantil **CEDE Y TRANSMITE** al AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA, que **ADQUIERE**, libre de cargas y gravámenes, 215,98 m²s de terrenos identificados como “**parte de la finca destinada a vial**” en el Exponen Cuarto, para la ejecución de la obra prevista en el Proyecto denominado “Millora de la Urbanització de la Avinguda Guadassuar”.

Tras esta cesión y transmisión, el “**resto de la finca que queda tras la cesión de la parte de la finca destinada a vial**” tiene una superficie de 1.149,12 m²s en los términos y con la descripción contenidos en el mismo Exponen Cuarto de este Convenio.

TERCERA.- El presente Convenio constituye título de transmisión de la propiedad y de la posesión del terreno cedido, que legitima al Ayuntamiento de L'Alcúdia a su ocupación y a realizar en el mismo las obras oportunas.

CUARTA.- La realización de las obras no implica la dotación de servicios urbanísticos ni confiere la condición de solar a la “parte de la finca que queda tras la cesión de la parte de la finca destinada a vial” del Exponen Cuarto, resto de finca que queda sujeto íntegramente a la gestión que corresponda al futuro desarrollo del Sector 14 del PGOU.

QUINTA.- El Ayuntamiento de L'Alcúdia aprueba la realización de una **RESERVA DE APROVECHAMIENTO** en favor de mercantil, en virtud de la cesión efectuada según la Estipulación Segunda, para su futura materialización en el ámbito del Sector 14 del Plan General de Ordenación Urbana de L'Alcúdia.

A la superficie cedida según la Estipulación Segunda le corresponde un aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación de 0,85779 u.d.a./m²s (90% del aprovechamiento tipo de 0,9531 u.d.a./m²s, establecido en el PGOU para el Sector 14 en el área de Reparto AR-1), lo que da lugar a un aprovechamiento urbanístico de 185,26 unidades de aprovechamiento, por aplicación del aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación del AR-1 sobre la superficie cedida al Ayuntamiento.

SEXTA.- La reserva de aprovechamiento se inscribirá en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que trae causa y quedará cancelada cuando se transfiera dicho aprovechamiento o se materialice en el Sector 14 del PGOU.

SÉPTIMA.- El Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos municipales, realizará las actuaciones necesarias para que el Catastro Inmobiliario lleve a cabo la minoración de la finca en la superficie que ha sido cedida, y esta superficie cedida se incorporará al Inventario de bienes municipal.

OCTAVA.- De conformidad con la legislación vigente, el presente Convenio tiene, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de las cuestiones que pudieran plantearse en relación con su celebración, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción.

Y como prueba de su conformidad, las dos partes firman el presente Convenio urbanístico y los Documentos Anexos 1 a 4 que adjuntan, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ANEXOS:

DOCUMENTO ADJUNTO N° 1. Copia del título de propiedad .

DOCUMENTO ADJUNTO N° 2. Copia de la ficha catastral.

DOCUMENTO ADJUNTO N° 3. Copia de la Ficha de Planeamiento y Programación del Sector 14 del PGOU de 2002.

DOCUMENTO ADJUNTO N° 4. Plano de la superficie afectada.