

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^a. , mayor de edad, con DNI n° y con domicilio en Torrent (Valencia), ; y D^a. , mayor de edad, con DNI n° y con domicilio en Valencia, ; ambas en su propio nombre y derecho, como titulares de las fincas que se dirán, 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.- D^a. y D^a. son titulares, por mitades indivisas, en pleno dominio, con carácter privativo, de las siguientes fincas:

Finca 1:

Descripción según título:

“Parcela sin edificar en término municipal de L'Alcúdia (Valencia), pl polígono 16 74. Con una superficie de mil setecientos cuatro metros cuadrados (1.704 m²). Linda: frente, pl polígono 16; derecha entrando, número 217 de pl polígono 16; izquierda, número 75 pl polígono 16; y fondo, otras parcelas”.

Referencia catastral: Parcela 5818102YJ1451N.

Finca 2:

Descripción según título:

“Parcela sin edificar en término municipal de L’Alcúdia (Valencia), pl polígono 16 217. Con una superficie de mil cincuenta metros cuadrados (1.050 m²). Linda: frente, pl polígono 16; derecha entrando, calle; izquierda, número 74 pl polígono 16; y fondo, otras parcelas”.

Referencia catastral: Parcela 5818103YJ1451N.

Las citadas fincas les pertenecen por título de herencia, en virtud de la Escritura Pública de manifestación, aceptación y adjudicación de la herencia de su madre, D^a , otorgada en Valencia, ante su Notario D. Joaquín Borrell García, en fecha 31 de julio de 2020, número 1.848 de su Protocolo.

En el momento de la firma de este Convenio, no constan datos de inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad, sin que ello obste a la suscripción ni a la pena validez de este Convenio, al que se incorpora como **DOCUMENTO ADJUNTO N° 1** copia del título de propiedad y como **DOCUMENTO ADJUNTO N° 2** copias de las fichas catastrales de las dos fincas descritas.

SEGUNDO.- Las fincas descritas en el Exponen Primero anterior están incluidas 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 n° 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 las fincas descritas en el Exponen Primero anterior, incluidas 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 afectada por el citado Proyecto de mejora de la CV-50 en el tramo de la repetida Avenida Guadassuar.

La parte de las fincas 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 las fincas descritas 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:

Finca 1:

“Parcela sin edificar en término municipal de L’Alcúdia (Valencia), pl polígono 16 74. Con una superficie 273,76 m². Linda: frente, pl polígono 16; derecha entrando, número 217 de pl polígono 16; izquierda, número 75 pl polígono 16; y fondo, parcela de la que ésta se segrega”.

Finca 2:

“Parcela sin edificar en término municipal de L’Alcúdia (Valencia), pl polígono 16 217. Con una superficie de 260,38 m². Linda: frente, pl polígono 16; derecha entrando, calle; izquierda, número 74 pl polígono 16; y fondo, parcela de la que ésta se segrega”.

El “**resto de la finca**” que quedará tras la cesión de la parte de las fincas destinada a vial tiene la siguiente superficie con la siguiente descripción:

Finca 1:

“Parcela sin edificar en término municipal de L’Alcúdia (Valencia), pl polígono 16 74. Con una superficie de 1.430,24 m². Linda: frente, pl polígono 16, parcela segregada para ampliación de la Avenida Guadassuar; derecha entrando, número 217 de pl polígono 16; izquierda, número 75 pl polígono 16; y fondo, otras parcelas”.

Finca 2:

“Parcela sin edificar en término municipal de L’Alcúdia (Valencia), pl polígono 16 217. Con una superficie de 789,62 m². Linda: frente, pl polígono 16, parcela segregada para ampliación de la Avenida Guadassuar; derecha entrando, calle; izquierda, número 74 pl polígono 16; y fondo, otras parcelas”.

La superficie del “resto de la finca” se fija, para cada una de las dos fincas, como diferencia entre la superficie total de cada una de las fincas según el título de propiedad (Finca 1: 1.704,00 m²; y Finca 2: 1.050,00 m²) y la superficie según reciente medición de la parte de la finca destinada a vial (Finca 1: 273,76 m²; y Finca 2: 260,38 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.

Se adjunta al presente Convenio como **DOCUMENTO ADJUNTO N° 4** un plano de la superficie afectada de cada una de las dos fincas, 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 la parcela catastral de referencia 5818102YJ1451N y a la parcela catastral de referencia 5818103YJ1451N, descritas 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 sus titulares, 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.- D^a. y D^a. **CEDEN Y TRANSMITEN** al AYUNTAMIENTO DE L'ALCÚDIA, que **ADQUIERE**, libres de cargas y gravámenes, las superficies de 273,76 m²s (Finca 1) y 260,38 m² (Finca 2) 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 unas superficies de 1.430,24 m² (Finca 1) y 789,62 m² (Finca 2) 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 D^a. y D^a. , 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 las superficies cedidas según la Estipulación Segunda les 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 234,83 unidades de aprovechamiento correspondientes a la superficie cedida de la Finca 1 y de 223,35 unidades de aprovechamiento correspondientes a la superficie cedida de la Finca 2, 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 las fichas catastrales.

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

DOCUMENTO ADJUNTO N° 4. Planos de las superficies afectadas.