

**ANEXO 2 CONVENIO “MANZANA DE JESUITAS”**

- 2 JUL. 2013

REGISTRE  
D'EIXIDA

Nº 3657



02.07.13 024148

Amadeu de Savoia, 11

## AJUNTAMENT DE VALENCIA

**Servicio:** ASESORAMIENTO URBANISTICO

**Expediente:** 2011/29

**Asunto:** Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil "Expo Grupo, S.A." para la obtención con destino a zona verde pública del inmueble conocido como "Solar de Jesuitas"

**Fecha:** 1 de julio de 2013

**VALENCIA CLUB DE FUTBOL, C.F., S.A.D**

**Plaza del Valencia C.F. 2**

**46010 Valencia**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2013, adoptó el siguiente acuerdo :

"En relación con el expediente de referencia, se emite el siguiente informe con propuesta de acuerdo, según lo previsto en los artículos 172 y 175 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### **I.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

1º.- El espacio urbano ocupado por el vulgarmente conocido como "solar de Jesuitas" es uno de los lugares históricos de la ciudad de Valencia. Situado extramuros de la "Ciutat Vella", su emplazamiento junto al Río Turia, las murallas y algunas de las principales arterias viarias -la calle de Quart y la carretera de Madrid- lo convirtieron históricamente en un entorno privilegiado de la expansión urbana en el siglo XIX.

Es una zona marcada por el conflicto desde sus orígenes por la enorme edificabilidad que se le atribuyó al solar, concretamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1966 y su desarrollo mediante el Plan Parcial 7, aprobado definitivamente por la Dirección General de Urbanismo el 8 de Junio de 1970, asignó a

la manzana comprendida entre la Gran Vía de Fernando El Católico, Paseo de la Pechina y Beato Gaspar Bono (conocida como “de los Jesuitas” por pertenecer en su momento a la citada orden religiosa) una edificabilidad máxima de unos 242.200 m<sup>2</sup>t y una altura máxima de 30 plantas.

Años más tarde, el 1 de octubre de 1982, se firma un Convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento de Valencia, que rebajaba la edificación residencial proyectada a 92.740 m<sup>2</sup>t de los 198.604 m<sup>2</sup>t que restaban por edificar en tal momento - ya habían sido edificados, por tanto, 43.596 m<sup>2</sup>t- minorando la edificabilidad en nada menos que 105.864 m<sup>2</sup>t, lo que suponía dejarla reducida al 45% de la anteriormente permitida por el planeamiento.

Posteriormente, se formuló un Proyecto de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la citada manzana, que en su segunda aprobación inicial, producida en fecha 26 de junio de 1986, redujo nuevamente la edificabilidad previendo un máximo de 57.607 m<sup>2</sup>t, que es la incorporada al contenido de la aprobación inicial y provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, producida esta última por acuerdo plenario de 3 de noviembre de 1988.

Tras la pertinente tramitación administrativa, el Ayuntamiento Pleno, por acuerdo de 24 de marzo de 1995, aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en la Gran Vía Fernando El Católico, Paseo de la Pechina y Calle Beato Gaspar Bono, que fija en la manzana una edificabilidad –nuevamente minorada- de 52.500 m<sup>2</sup>t, correspondiendo 36.055 m<sup>2</sup>t a la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A” y 16.445 m<sup>2</sup>t a “GRAND HOTEL CRISTAL PALACE, S.A” y “EXPO GRUPO, S.A.”. Esta edificabilidad la distribuye en dos bloques de edificios, uno con una altura predominante de 20 plantas y de uso residencial sito frente al Paseo de la Pechina, otro con una altura predominante de 19 plantas de uso predominantemente hotelero y sito entre el anterior y el Colegio de los Jesuitas, con un frente a la Gran Vía Fernando El Católico.

El 28 de febrero de 1997 el Ayuntamiento Pleno aprueba suscribir un Convenio urbanístico con la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A.”, para la obtención de la parcela recayente a la Gran Vía Fernando El Católico, Paseo de la Pechina, y calle

Beato Gaspar Bono, con una superficie de 7.280,44 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento reconocido de 36.055 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre rasante, teniendo adquirido dicha mercantil el derecho a edificar 188 viviendas, sótanos, bajos comerciales y primera planta de oficinas, con una superficie construida total de 51.622,16 m<sup>2</sup>, en virtud de licencia concedida por Resolución de Alcaldía U-155, de 12 de enero de 1996, derecho a edificar que además había sido reconocido judicialmente por reiteradas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 24 de febrero de 1993, 7 de julio de 1993 y 22 de diciembre de 1993. El Convenio fue suscrito por las partes el 15 de abril de 1997, formalizándose el 20 de enero de 1999, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia Don Miguel Ángel Rueda Pérez, escritura pública de permuta y reconocimiento de deuda entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A.”.

El mismo día 28 de febrero de 1997, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.”, suscrito por las partes el 22 de abril de 1997, cuyo objeto era la reordenación de la manzana a través de un nuevo instrumento de planeamiento en el que la edificación tuviera un máximo de once alturas, siendo la última retranqueada, y se modificaran las alineaciones de forma que se separara la edificación del hotel de la puerta de la Iglesia de los Jesuitas a la que daba frente, minorando así el impacto visual que producía.

Sendos Convenios justifican una modificación del PGOU tramitada por el Ayuntamiento de Valencia, que es aprobada definitivamente el 9 de noviembre de 1998 por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicada en el BOP el día 23 de diciembre de 1998, cuyo objeto principal en lo referido a la manzana de Jesuitas consistía en:

- Reducir la edificabilidad de 52.500 m<sup>2</sup>t materializable en dicha manzana, para dejarla en 16.445 m<sup>2</sup>t, con uso residencial compatible con actividades hoteleras. Dicha reducción se produce en lo que atañe a la propiedad de “ENTREAVENIDAS S.A.”, ya que toda la edificabilidad perteneciente a esta persona jurídica se traslada a la manzana situada en la confluencia de las calles General Avilés – Maestro Rodrigo, en el Sector Campanar-Sur.

- Modificación de las alineaciones correspondientes a la propiedad de las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A.” y “EXPO GRUPO S.A.”, reubicando la parcela edificable, eliminando el bloque residencial de “ENTREAVENIDAS S.A.” y diseñando una parcela edificable con una altura máxima de 11 plantas (frente al planeamiento vigente que permitía 19). Esta modificación supone reubicar la parcela edificable, alterando su anterior disposición paralela al Colegio de los Jesuitas, que tapaba la fachada de la Iglesia, de forma que ahora su fachada da mayor presencia a la G.V. Fernando El Católico.
- Aparición de un espacio libre público de 4.167 m<sup>2</sup> ubicado en la parte más próxima al Jardín Botánico (hoy ejecutado ya con un diseño singular y conocido como “Jardín de las Hespérides”) y separado del Colegio de los Jesuitas por un vial de 10 metros.

## **II.- ANTECEDENTES DE LAS LICENCIAS SOLICITADAS**

**1º.-** Las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.” solicitan licencia de obras para la construcción de un hotel en una torre de 19 plantas, según les permitía el Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de marzo de 1995, y a tal efecto obtienen el 8 de septiembre de 1995 autorización del Proyecto Básico expedida por la Dirección General de Patrimonio Cultural, confirmada por resolución de 26 de diciembre de 1995 de la Secretaría General de Cultura.

**2º.-** En virtud de la cláusula segunda del Convenio suscrito por las partes el 22 de abril de 1997, los solicitantes de la licencia aceptan la suspensión de la tramitación de la misma para adaptarse a la nueva ordenación que en virtud del Convenio se acuerda tramitar, pero sin renunciar a unos derechos edificatorios que ya tenían adquiridos por haber solicitado licencia y renunciar a ella en aras a una ordenación que el Ayuntamiento consideraba más adecuada.

**3º.-** El 6 de mayo de 1998, al amparo del Convenio la mercantil “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” solicita de nuevo licencia, esta vez para la

construcción del hotel con 10 plantas más una retranqueada y fachada acristalada (expediente 599/1998).

La licencia solicitada se suspende con la finalidad de que se apruebe definitivamente la modificación del PGOU conforme a las determinaciones suscritas en el Convenio, aprobación que tiene lugar, tal y como se ha puesto de manifiesto en los antecedentes de planeamiento, por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de noviembre de 1998, publicada en el BOP el día 23 de diciembre de 1998.

**4º.-** Reanudada la tramitación de la licencia una vez producida la aprobación definitiva a que se refiere el punto anterior, se procede, sin embargo, en virtud de Resolución de Alcaldía nº U-2256 de 31 de marzo de 2000 a, denegar al la mercantil "GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A." la licencia de obras para la construcción de un hotel en la Gran Vía Fernando el Católico nº 82 *"al haber sido desestimada por Resolución de 30 de julio de 1999 de la Directora General de Patrimonio Artístico la autorización previa a la licencia de obras municipal por estar en Entorno de Bien de Interés Cultural..."*

**5º.-** Mediante instancia de 19 de febrero de 2003 "GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A." solicita la reanudación de la tramitación municipal de las licencias tanto de obra como de actividad justificando que por Sentencia Judicial 1389/2002, de 4 de noviembre, del TSJ de la Comunidad Valenciana se le reconoce como situación jurídico individualizada el derecho a tener por otorgada la autorización patrimonial que le había sido desestimada por Resolución de 30 de julio de 1999 de la Directora General de Patrimonio Artístico y que justificó la consecuente denegación de la licencia municipal de obras.

**6º.-** En sesión ordinaria de 18 de junio de 2004, la Junta de Gobierno Local aprueba la permuta de terrenos entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil "GRAND HOTEL CRISTAL PALACE, S.A.", cuya finalidad es la de redistribuir la edificabilidad perteneciente a dicha mercantil que permanece en la manzana de Jesuitas ocupando una mayor superficie en el ámbito y reduciendo el número de plantas, que pasa de 19 a 11, quedando ubicada de la forma más idónea

posible, esto es, alejada del Jardín Botánico y distante también de la fachada de la Iglesia de los Jesuitas, minorando con ello notablemente el impacto visual de la actuación.

**7º.-** El 8 de Julio de 2005, previos los informes pertinentes, se dicta Resolución por la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Consellería de Cultura, Educación y Deporte por la que se incoa expediente de declaración de BIC, con categoría de Jardín Histórico, a favor del Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, publicándose la misma en el DOCV núm. 5.048, de 13 de julio de 2005.

La incoación determina la suspensión del otorgamiento de licencias municipales de parcelación, urbanización, construcción, demolición, actividad y demás actos de edificación y uso del suelo que afecten al inmueble y su entorno de protección, pudiendo la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano autorizar tales actuaciones cuando considere que manifiestamente no perjudican los valores del bien.

Además, esta Resolución delimita el entorno afectado y establece en su Anexo I las normas de protección del bien y su ámbito. Concretamente, el art. 6.e) del mismo fija unos parámetros urbanísticos muy precisos para la manzana de Jesuitas, limitando, entre otros aspectos, a 5 el número máximo de plantas.

**8º.-** El 13 de Diciembre de 2005 se dicta la Resolución de Alcaldía nº U-8394 suspendiendo el procedimiento de concesión de licencia de obras para la construcción de hotel a la vista del efecto suspensivo del otorgamiento de licencias producido por la Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano por la que se incoa expediente de declaración de BIC a favor del Jardín Botánico.

**9º.-** El 29 de Septiembre de 2006, se dicta el Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Jardín Histórico, el Jardín Botánico de la Universitat de València, publicado en el DOCV núm. 5360, de 4 de octubre de 2006. Su art. 2 indica que el entorno de protección afectado por la declaración de BIC, así como el régimen de protección del mismo, queda definido en los anexos adjuntos, y concretamente su Anexo I incluye en su art. 6.e) la normativa particularizada para la manzana de Jesuitas, reproduciendo la

contenida en su homónimo de la Resolución de 8 de julio de 2005 por la que se procedió a la incoación del expediente de declaración de BIC.

La normativa que establece se considera transitoria hasta la aprobación del preceptivo Plan Especial de Protección del entorno del BIC, cuya redacción ha sido ya contratada por este Ayuntamiento y se encuentra actualmente en fase de elaboración.

El Decreto 134/2006 es recurrido en vía contenciosa tanto por EXPO GRUPO S.A. y GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A. como por la coordinadora “Salvem el Botànic” (recursos núm. 1139 y 1171/2006).

**10º.-** La propiedad, sin perjuicio del anterior recurso contencioso-administrativo presentado contra el Decreto 134/2006 y de la reclamación de responsabilidad patrimonial dirigida contra la Generalitat por razón de los daños y perjuicios que entiende irrogados por su actuación, el día 18 de julio de 2008 solicita nueva licencia de obras adaptada a los parámetros urbanísticos fijados en cuanto a planeamiento por el Decreto 134/2006.

### **III.- ANTECEDENTES JUDICIALES MÁS RELEVANTES**

Si bien hay numerosas resoluciones judiciales dictadas a lo largo de los años que afectan al caso, se procede a citar únicamente las que se consideran más relevantes a los efectos del presente Convenio.

**1º.-** Sentencia nº 1.563/2001, de 31 de diciembre, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, por la que se desestima el recurso interpuesto por “Salvem el Botànic” contra el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de febrero de 1997 por el que se aprobó el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.” para la reordenación de la manzana delimitada por la Gran Vía Fernando el Católico, Paseo de la Pechina y calle Beato Gaspar Bono, confirmando la validez del Convenio.

El Tribunal rechaza los argumentos de la parte actora en base a distintos motivos y entre otros dice: *“Olvidan los demandantes que las mercantiles que suscriben el*



*Convenio tienen unos derechos edificatorios consolidados, confirmados por sentencias de la propia Sala.”*

**2º.-** Sentencia nº 645/2002, de 17 de mayo de 2002, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, recaída en el recurso núm. 2401/1998, desestimando el recurso interpuesto contra el informe de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de 20 de mayo de 1998, así como contra la Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de noviembre de 1998, por la que se aprueba definitivamente la modificación "Convenio Manzana Jesuitas" del PGOU de Valencia.

En esta Sentencia se reitera, en términos muy similares a la Sentencia arriba citada: *”Olvidan los demandantes que las mercantiles que suscribieron el Convenio tenían unos derechos edificatorios consolidados en su parcela, confirmados por Sentencias de esta Sala; y que si el acuerdo quedare suspendido o no llegare a buen fin, estos quedarían vigentes, incluso en alturas y ubicación de la edificación”*.

**3º.-** Sentencia nº 1.389/2002, de 4 de noviembre, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV por la que se estima el recurso contencioso interpuesto por la mercantil “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” contra la Resolución del Ilmo. Sr. Secretario General de la Consellería de Cultura y Educación de la Generalitat Valenciana de fecha 30 de octubre de 2000 por la que se acuerda desestimar el recurso de alzada interpuesto por la misma contra la Resolución de 27 de julio de 2000 de la Directora General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico por la que se deniega la autorización del proyecto básico de construcción de un hotel en el solar recayente a la Gran Vía Fernando El Católico nº 2 de Valencia, que se declaran contrarias a derecho y se anulan.

Esta sentencia es importante por cuanto expresamente en el fallo dice: *“Reconocer la situación jurídica individualizada de la recurrente a que se le tenga por otorgada la autorización pedida, sin perjuicio de la necesidad, para proceder a la edificación proyectada, de obtener la preceptiva licencia municipal de obras”*.

Esta Sentencia es confirmada posteriormente por Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de Junio de 2006.

4º.- Sentencia 9/2009, de 9 de enero, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV en los recursos contenciosos acumulados num. 1139 y 1171/2006, interpuestos, respectivamente, por EXPO GRUPO S.A. y GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A., y “Salvem el Botànic”, contra Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se declara BIC, con la categoría de Jardín Histórico, el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, que desestima el recurso 1171/2006 interpuesto por “Salvem el Botànic”, estima el recurso 1139/2006 interpuesto por EXPO GRUPO S.A. y GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A. y anula el art. 6.e) del Decreto impugnado y, dentro del mismo, el número máximo de plantas y todo elemento que material o legalmente impida la construcción de las plantas previstas en al normativa urbanística del Ayuntamiento de Valencia.

Ello sobre la base de considerar que la Generalitat Valenciana ha incurrido en desviación de poder, pues con su actuación lo que ha pretendido ha sido impedir que en la manzana de los Jesuitas se pudiera construir el hotel proyectado; ha incumplido sentencias firmes, especialmente la núm. 1.389/2002, de 4 de noviembre, ratificada por el Tribunal Supremo en sentencia de 4 de junio de 2006; declara la arbitrariedad en la actuación de la Generalitat, pues toda desviación de poder lleva implícita una dosis de arbitrariedad; y, finalmente, considera que ha vulnerado el principio de confianza legítima, así textualmente dice la sentencia: *“No es que los ciudadanos tengan derecho a que no se modifique el Ordenamiento Jurídico o que se haga de una determinada forma, sino que a tenor de la conducta de los poderes públicos se puede y debe esperar una determinada forma de actuar. El principio de confianza legítima supone una actuación de la Generalitat acorde con su propia actuación y decisiones que no se ha producido en el presente caso”*. La Sentencia condena en costas a la Generalitat Valenciana sobre la base de estimar temeridad en el sostenimiento del recurso.

Esta Sentencia es confirmada por Sentencia de 22 de marzo de 2011, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo.

#### **IV.- ANTECEDENTES DEL PRESENTE EXPEDIENTE**

**1º.-** El día 4 de noviembre de 2011 Don Santiago Twose Roura, en representación de la mercantil “Expo Grupo, S.A.”, presenta en el Registro de Entrada del Ayuntamiento instancia nº 00113/2011/24287, en virtud de la cual manifiesta que, después de todas las reuniones y negociaciones mantenidas con los representantes del Ayuntamiento, estarían dispuestos a suscribir un Convenio con el Ayuntamiento de Valencia, aceptando la calificación de su solar como zona verde, siempre que se trasladaran sus derechos patrimonializados a la parcela del Ayuntamiento sita en la Avda de Aragón nº 35.

**2º.-** El 22 de mayo de 2012, el Servicio de Asesoramiento Urbanístico emite un informe previo en el que, tras la valoración del escrito de la propiedad y de los intereses públicos en presencia, recomienda como mejor solución la suscripción de un Convenio con la propiedad del Solar de los Jesuitas por el que se transfiera el aprovechamiento urbanístico de 16.445 m<sup>2</sup> patrimonializado por ésta a otro lugar de la ciudad que la propiedad acepte y que sea susceptible de albergarlo desde el punto de vista urbanístico y patrimonial, como es la parcela de propiedad municipal ubicada en la Avda. de Aragón 35. No obstante, el informe recomienda encargar una valoración que analice las consecuencias económicas que comporta para el Ayuntamiento la aprobación y firma del proyecto de Convenio con especial consideración de determinados aspectos, así como solicitar informe al Servicio de Planeamiento relativo a la verificación del cumplimiento de estándares urbanísticos.

**3º.-** En fecha 25 de mayo de 2012 se solicita informe de la Oficina Técnica de Obras Particulares, Servicio de Obras de Infraestructuras, sobre el coste que supondría para la actual propiedad la urbanización del ámbito vial de servicio de cesión obligatoria cuya ejecución les correspondería en el solar de los Jesuitas, de conformidad con el expediente del Servicio de Licencias 599/1998. El citado informe se emite el 26 de junio de 2012.

**4º.-** El 16 de julio de 2012 se emite informe por el Servicio de Planeamiento, relativo a la verificación del cumplimiento de estándares urbanísticos en el caso de modificación del PGOU de Valencia en los términos propuestos en el fundamento de derecho quinto del informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de fecha 22 de mayo de 2012.

**5º.-** Mediante Resolución de Alcaldía nº U-503 de 12 de junio, dictada por el Concejal Delegado de Urbanismo y Vivienda, en virtud de delegación conferida por la Junta de Gobierno Local, se adjudica el contrato menor para la realización de una tasación que analice las consecuencias económicas que comporta para el Ayuntamiento la firma del Convenio con la mercantil “Expo Grupo S.A.” para la obtención del denominado solar de los Jesuitas, al Departamento de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Derecho Administrativo de la Universidad Politécnica de Valencia.

**6º.-** El 23 de julio de 2012, Doña Mercedes Trénor, Profesora del Departamento de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Derecho Administrativo de la Universidad Politécnica de Valencia, aporta la “Valoración de los Derechos reconocidos a “Expo Grupo S.A. en el terreno de su propiedad localizado en la Gran Vía Fernando el Católico s/n, esquina con Paseo de la Pechina (Valencia) a efectos de su materialización en la parcela de propiedad municipal localizada en la Avda de Aragón nº 35 (Valencia)”.

**7º.-** A la vista de los distintos informes y de la tasación realizada por la Universidad Politécnica se redacta un borrador de Convenio al que muestra su conformidad la mercantil “Expo Grupo, S.A.”, tal y como queda acreditado mediante escrito de la Entidad aportado al expediente en fecha 27 de julio de 2012, si bien solicita revisión del presupuesto de costes de urbanización pendientes de ejecutar en la manzana de los Jesuitas.

**8º.-** El 6 de septiembre de 2012 se solicita que, por la Oficina Técnica de Obras Particulares, Servicio de Obras de Infraestructuras, sean objeto de revisión los costes de urbanización referidos en su anterior informe de 26 de junio de 2012, emitiendo nuevo informe el día 12 de septiembre de 2012.

**9º.-** Comunicado a “Expo Grupo, S.A.” el nuevo informe de la Oficina Técnica de Obras Particulares, a principios del mes de enero de 2013 manifiesta verbalmente la su conformidad a la cuantía corregida y solicita se continúen las actuaciones, por lo que el 8 de enero de 2013 se le da a la mercantil “Expo Grupo, S.A.” trámite de audiencia por un plazo de quince días, con traslado del Proyecto de Convenio corregido, para que puedan alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, o en

caso de estar de acuerdo con los términos del Convenio manifiesten expresamente su conformidad.

**10º.-** El 21 de enero de 2012, Don Santiago Twose Roura, en representación de la mercantil “Expo Grupo S.A.”, notifica la conformidad al Proyecto de Convenio, interesando la prosecución de los trámites legales necesarios.

**11º.-** Elaborado el 23 de enero de 2013, por este Servicio de Asesoramiento Urbanístico, informe propuesta de sometimiento a información pública del Convenio, se remite a la Asesoría Jurídica de conformidad con el artículo 69.2b) del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración Municipal. El 20 de febrero de 2013 emite informe la Asesoría Jurídica, manifestando que considera el proyecto de Convenio conforme a Derecho.

**12º.-** El día 4 de marzo de 2013, la Oficina Técnica de Control de la Conservación de la Edificación del Servicio de Disciplina Urbanística emite informe acerca de la estimación aproximada del coste de demolición del edificio municipal en Avda. de Aragón núm. 35.

**13º.-** La Oficina Técnica de Expropiaciones del Servicio de Gestión Urbanística emite informe de fecha 14 de marzo de 2013 en el que se hace constar que la valoración realizada en la cláusula décima del Convenio, que fija un valor expropiatorio a satisfacer en caso de resolución del mismo porque le fuera imposible a la mercantil materializar el aprovechamiento patrimonializado, se ajusta a la legislación vigente.

**14º.-** Finalmente, el Servicio Fiscal de Ingresos, el día 12 de abril de 2013, emite informe en el que se hace constar que se fiscaliza de conformidad la propuesta formulada.

**15º.-** En virtud de Resolución de Alcaldía nº U-278, de 29 de abril de 2013, se somete a información pública por el plazo de veinte días hábiles el Proyecto de Convenio de Colaboración a suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” cuyo objeto es la obtención por el Ayuntamiento con destino a zona verde pública del inmueble conocido como “Solar de Jesuitas”, y se da audiencia a los interesados, publicándose el correspondiente edicto en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana núm. 7.018, de 7 de mayo de 2013, a los efectos de la

presentación de alegaciones, plazo que comprendió desde el 8 hasta el 30 de mayo de 2013, habiéndose presentado las alegaciones que obran en el expediente administrativo y que son objeto de informe en el Fundamento de Derecho 7º del presente acuerdo.

---

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

---

### **1º.- OBJETIVOS DEL CONVENIO**

Son objetivos específicos del presente Convenio de Colaboración, relacionados en la Cláusula Primera del mismo, los que se enumeran a continuación:

1º) La sustitución de la actual calificación de “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)” que atribuye el planeamiento vigente a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina y popularmente conocida como “solar de Jesuitas”, por el uso dotacional público de zona verde.

2º) La reordenación urbanística tanto de los terrenos integrantes de la parcela a que se refiere el punto anterior, como de su entorno urbano inmediato, habilitando una zona verde pública de nueva creación que permita dotar al jardín existente de mayor amplitud y de mejores condiciones de acceso y uso público, además de garantizar una adecuada percepción visual del Jardín Botánico y de la Iglesia de los Jesuitas.

3º) La eliminación de los 16.445 m<sup>2</sup>t de edificabilidad privada que el planeamiento vigente reconoce actualmente a la indicada parcela edificable, pratrimonializados por la propiedad en virtud de su actuación positiva de solicitud de licencia de edificación para la construcción de un hotel y de las reiteradas sentencias judiciales firmes recaídas en los últimos años, trasladando dicho aprovechamiento subjetivo -mediante el mecanismo de gestión conocido como transferencia de aprovechamiento urbanístico, materializada en un proyecto de reparcelación- a una parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, que previas las necesarias modificaciones de la ordenación urbanística y la demolición del edificio existente, se considera apta para albergarlo desde el punto de vista urbanístico, cultural y paisajístico.

4º) La cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo es objeto de transferencia, una vez recalificada a zona verde pública, con la finalidad de facilitar su apertura al uso público y disfrute ciudadano, cesión que se perfeccionará con motivo de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla.

## **2º.- JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE LA FIGURA DEL CONVENIO**

Los objetivos que tratan de satisfacerse mediante la firma del presente Convenio se consiguen básicamente mediante una modificación del planeamiento y de la programación. La potestad de planeamiento es de naturaleza discrecional, constituyendo la manifestación típica el *ius variandi* de que está investida la Administración, que significa que la Administración no queda vinculada por ordenaciones urbanísticas anteriores dado que debe adaptarlas a las exigencias cambiantes del interés público, sin perjuicio de las indemnizaciones que en su caso procedan.

Cabe preguntarse entonces si la Administración, obviando la vía elegida del Convenio con la propiedad, podría simplemente hacer uso del referido *ius variandi* al objeto de calificar directamente el solar de Jesuitas como zona verde y proceder a su expropiación forzosa. No basta a tal efecto un análisis teórico de las potestades urbanísticas de que está dotada la Administración, sino que debemos descender al supuesto concreto que nos ocupa, que ha sido revisado hasta la saciedad por los tribunales de justicia. Por ello, la posibilidad de eliminar la edificabilidad prevista y patrimonializada en el solar de Jesuitas solo se puede estudiar a la luz de los pronunciamientos de la Sentencia nº 9/2009, de 9 de enero, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 2011.

La Sentencia desestima el recurso 1171/2006 interpuesto por “Salvem el Botànic” y estima el recurso 1139/2006 interpuesto por “EXPO GRUPO S.A.” y “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A.” contra el Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría

de Jardín Histórico, el Jardín Botánico de la Universitat de València, anulando el art. 6.e) del Decreto impugnado y, dentro del mismo, el número máximo de plantas y todo elemento que material o legalmente impida la construcción de las plantas previstas en la normativa urbanística del Ayuntamiento de Valencia.

La estimación del recurso se produce sobre la base de considerar que la Generalitat Valenciana ha incurrido con su actuación en desviación de poder, incumplimiento de sentencias, arbitrariedad, y ruptura del principio de confianza legítima.

Se considera necesario estudiar cada una de las consideraciones jurídicas de la referida Sentencia, puesto que si el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de planeamiento y del “ius variandi” inherente al mismo, procediera ahora a modificar la ordenación sin alcanzar un previo acuerdo con la propiedad, tal y como hizo la Generalitat Valenciana en ejercicio de sus potestades en materia de patrimonio cultural, probablemente tal decisión sería inmediatamente impugnada por aquélla y en sede judicial sin duda constituirían un importante precedente los pronunciamientos de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJCV 9/2009, de 9 de enero. El fallo de esta última estima el recurso sobre la base de entender que la Generalitat Valenciana ha incurrido con su actuación en:

**a) Desviación de poder:**

El Tribunal considera que existe desviación de poder en la actuación de esta Administración argumentando que la Generalitat lo que ha pretendido ha sido impedir que en la manzana de los Jesuitas se pudiera construir el hotel proyectado y para acreditar esta conducta se basa en la *“propia actuación de la Generalitat Valenciana a lo largo de veinte años siempre con la misma sistemática oposición/ acuerdo con la propiedad y Ayuntamiento de Valencia/ rotura del acuerdo/ sentencias judiciales/ nueva actuación impeditiva que sigue el mismo proceso”*.

Si el Tribunal considera que incurrió en desviación de poder la Generalitat, siendo así que su actuación consistió simplemente en reordenar la distribución física de la edificabilidad neta (sin disminuirla) y limitar el número de plantas edificables y la altura máxima de cornisa, no resulta descabellado considerar la probabilidad de que una



resolución judicial pudiera aplicar esta misma consecuencia jurídica al Ayuntamiento si ahora, sin ninguna nueva razón que lo justifique, modifica el planeamiento, califica la manzana como zona verde e impide a la propiedad que materialice sus derechos edificatorios.

Tal y como dice textualmente la Sentencia *"... no es censurable que una Administración pública sea el Ayuntamiento o la Generalitat traten de impedir que se construya en el solar de los Jesuitas, pero la ley establece un cauce que es la expropiación (total o parcial) o indemnización, es decir, tanto la Generalitat como el Ayuntamiento de Valencia tenía a su disposición el instituto de la expropiación por interés público o utilidad social, la causa conforme al art. 33 de la Constitución Española hubiese estado justificada....."*; pero el Ayuntamiento no optó en su momento por esta vía indemnizatoria, sino que llegó a un acuerdo con la propiedad firmando sendos convenios con la finalidad de reducir la edificabilidad en la zona y permitir la construcción de un hotel de diez alturas más ático retranqueado, considerando que esta solución no perjudicaba al Jardín Botánico.

En cualquier caso, resultaría difícil de justificar ahora -transcurridos más de diez años y en contra de todas las decisiones previas adoptadas y de los convenios suscritos con la propiedad- un cambio de criterio tal que considerara más adecuada la solución de calificar la manzana como zona verde y proceder a su expropiación.

#### **b) Incumplimiento de Sentencias firmes:**

La Sentencia anula el Decreto impugnado, entre otras razones, porque con su promulgación la Generalitat ignora decisiones judiciales previas y trata de evitar su cumplimiento.

Es obvio que si el Ayuntamiento procediera a modificar el planeamiento para que en el solar de Jesuitas no se pueda edificar el hotel proyectado, probablemente sería acusado igualmente por la propiedad en vía judicial de utilizar la potestad de planeamiento para evitar y sortear el cumplimiento de las decisiones judiciales firmes, en concreto, como subraya la Sentencia, *"la adoptada por la sección segunda de esta sala de 4 de noviembre de 2002 confirmada por el Tribunal Supremo en sentencia de 14*

de junio de 2006”, quedando el eventual conflicto jurídico a expensas de lo que pudiera resolver al respecto el órgano judicial competente.

**c) Arbitrariedad:**

La Sentencia aprecia que *“toda desviación de poder lleva su dosis de arbitrariedad por lo que este motivo también concurre...”* y da por reproducidos los argumentos dados para justificar la desviación de poder.

**d) Principio de confianza legítima:**

Siguiendo la argumentación de la Sentencia, *“no es que los ciudadanos tengan derecho a que no se modifique el ordenamiento jurídico o a que se haga de una determinada forma sino que a tenor de la conducta llevada a cabo por los poderes públicos se puede y debe esperar una determinada forma de actuar...”*.

El Ayuntamiento de Valencia, entre otras muchas actuaciones, ha tomado en este asunto las siguientes decisiones:

- El 28 de febrero de 1997 es aprobado el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.”, siendo suscrito por las partes el 22 de abril de 1997.

- En base a este Convenio se tramita una modificación de planeamiento que, si bien se aprueba definitivamente por la Generalitat por razones competenciales, se expone previamente al público y se aprueba provisionalmente por el Ayuntamiento de Valencia.

- El 18 de junio de 2004, en sesión ordinaria, la Junta de Gobierno Local aprueba la permuta de terrenos entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “GRAND HOTEL CRISTAL PALACE, S.A” como la forma más idónea para materializar las determinaciones urbanísticas de la modificación del Plan General aprobada.

- Tramita la licencia de obras solicitada por la propiedad, que únicamente es objeto de suspensión cuando se encontraba próximo su otorgamiento como consecuencia de la incoación por la Generalitat Valenciana del expediente de declaración de BIC a favor del Jardín Botánico.

En conclusión, consideramos que, a la vista de las diversas actuaciones administrativas producidas históricamente en relación con este emplazamiento, los convenios suscritos por este Ayuntamiento con la propiedad y las reiteradas sentencias judiciales recaídas, sería de dudosa legalidad que en estos momentos el Ayuntamiento iniciase los trámites para la aprobación de una modificación de planeamiento en aras a calificar directamente el solar de Jesuitas como zona verde y proceder ulteriormente a su expropiación forzosa, porque al ejercer en tal sentido su *ius variandi* no solo podría estar quebrando el citado principio de confianza legítima, sino que sobre todo iría en contra de sus propios actos. En cualquier caso, aun prosperando la referida modificación de planeamiento, cabe destacar que las consecuencias económicas para las arcas municipales derivadas de esta forma de proceder serían muy gravosas, una primera consistente en el pago a la propiedad de una indemnización por reducción del aprovechamiento derivado de la modificación del planeamiento urbanístico, a lo que habría que añadir el pago del justiprecio por la expropiación de los terrenos.

En definitiva, se estima que la forma más idónea de conseguir el objetivo de destinar a zona verde pública la parcela de los Jesuitas es contando con la anuencia de la propiedad mediante la firma de un Convenio en el que, respetando los derechos adquiridos por la misma, se transfieran los aprovechamientos patrimonializados a otro lugar de la ciudad que la propiedad acepte y que sea susceptible de albergarlos desde el punto de vista urbanístico y patrimonial.

### **3º.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO CORRESPONDIENTE A LOS TERRENOS OBJETO DE CESIÓN**

La propiedad privada es uno de los derechos de los ciudadanos que reconoce la Constitución en la sección cuarta del capítulo II del título primero. No se trata de un derecho fundamental de los de la sección primera, pero sí de un derecho básico con una protección especial que le confiere el art. 53.1 de la misma Constitución.

La concepción estatutaria del derecho de propiedad queda plasmada en el artículo 33 de la C.E., que tras reconocer el derecho a la propiedad privada y a la

herencia, añade que la función social de este derecho delimitará su contenido de acuerdo con las leyes.

En el ámbito de la propiedad del suelo este carácter estatutario se recoge en el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS de 2008):

*“1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”*

En el ámbito de la Comunidad Valenciana, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) recoge la concepción estatutaria del derecho de propiedad y la plasma expresamente en sus artículos 18 y 19 que se transcriben a continuación:

Artículo 18: *“La propiedad del suelo confiere a su titular los derechos y deberes establecidos en la legislación estatal, así como los derivados de la presente Ley y, en su virtud, de la ordenación y programación urbanística, en cuyos términos se han de cumplir o ejercer.”*

Artículo 19: *“Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en ésta u otras Leyes o, en virtud de ellas, por los Planes y Programas con arreglo a la clasificación de los predios.”*

El carácter estatutario de la propiedad inmobiliaria significa que su contenido será en cada momento el que derive de la ordenación urbanística, pero complementando esta concepción estatutaria se encuentra la declaración expresa que realiza el apartado segundo del artículo 7 del TRLS de 2008:

*“2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”*

Tal y como ponen de manifiesto Gerardo Roger y Luciano Parejo en sus comentarios a la LS/07 *“la previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y*

*urbanística no integra el derecho de propiedad, su incorporación al derecho de propiedad se produce por el cumplimiento de los deberes y cargas legalmente asociados a la patrimonialización de la plusvalía”.*

Esta concepción se encuentra en nuestra tradición legislativa, desde la Ley del Suelo de 1975, cuya Exposición de Motivos decía que *“la aptitud para edificar la da el plan, pero el derecho a edificar se condiciona al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas del propietario dentro de los plazos previstos por el plan”*, pasando por el TRLS de 1992, que regulaba la adquisición gradual de facultades (derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbanístico, derecho a edificar y derecho a la edificación) en la medida en que se iban cumpliendo los respectivos deberes urbanísticos (de cesión, equidistribución, urbanización y edificación).

En la misma línea, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 5-2-1991) deja claro que el derecho derivado del destino urbanístico del suelo previsto en el Plan sólo se patrimonializa cuando el propietario, cumpliendo sus deberes, ha contribuido a hacer físicamente posible su ejercicio.

En el caso del denominado solar de los Jesuitas no cabe duda alguna de que la edificabilidad de 16.445 m<sup>2</sup>t que le atribuye el planeamiento actualmente vigente en el ámbito a la parcela -PGOU según modificación aprobada definitivamente el 9 de noviembre de 1998 por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes- ha sido efectivamente patrimonializada por la propiedad, sobre la base de tres pilares concretos:

A) En primer lugar, en virtud de las diversas actuaciones realizadas por la empresa para la obtención de la licencia de obras para la construcción de un hotel y que han sido especificadas en el antecedente de hecho II bajo la rúbrica *“antecedentes de las licencias solicitadas”*, que aquí se dan por reproducidos, y que ponen de manifiesto una diligente y constante actuación positiva desarrollada por la propiedad para la obtención de la licencia, solo frustrada por las reiteradas actuaciones impeditivas de la Generalitat Valenciana, de lo que se desprende que, sin perjuicio de todas las vicisitudes producidas en el expediente, pueden entenderse patrimonializados sus derechos edificatorios.

B) En segundo lugar, el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.”, suscrito por las partes el 22 de abril de 1997, en virtud del cual la propiedad del solar admite suspender los trámites relativos a la licencia que ya tenían solicitada e iniciar los tendentes a modificar el planeamiento con la finalidad de favorecer los intereses municipales, pero sin renunciar a ninguno de sus derechos, ya entonces patrimonializados en virtud de la cláusula segunda del mismo.

C) En última instancia, como consecuencia de los diversos pronunciamientos judiciales que reconocen expresamente que los propietarios del solar tienen patrimonializados sus derechos, los cuales también han quedado expuestos en los antecedentes de hecho, concretamente en el III bajo la rúbrica “antecedentes judiciales”, pero que es importante traer a colación en este momento:

- Las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV nº 1.563/2001, de 31 de diciembre, confirmatoria de la validez del Convenio, y nº 645/2002, de 17 de mayo de 2002, que ratifica la legalidad de la Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 9 de noviembre de 1998 por la que se aprueba la modificación aprueba definitivamente la modificación "Convenio Manzana Jesuitas" del PGOU de Valencia, textualmente dicen: *“las mercantiles que suscribieron el Convenio tenían unos derechos edificatorios consolidados en su parcela, confirmados por Sentencias de esta Sala; y que si el acuerdo quedare suspendido o no llegare a buen fin, estos quedarían vigentes, incluso en alturas y ubicación de la edificación”*.

- De una forma mucho más contundente y dura, la Sentencia 9/2009, de 9 de enero, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV, confirmada por Sentencia de 22 de marzo de 2011 dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, anula parcialmente el Decreto 134/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se declara BIC, con la categoría de Jardín Histórico, el Jardín Botánico de la Universidad de Valencia sobre la base de considerar que la Generalitat Valenciana ha incurrido en desviación de poder, pues con su actuación lo que ha pretendido ha sido impedir que en la manzana de los Jesuitas se pudiera construir el hotel proyectado, ha incumplido

sentencias firmes, ha actuado con arbitrariedad, pues toda desviación de poder lleva implícita una dosis de arbitrariedad y, finalmente, ha vulnerado el principio de confianza legítima.

En conclusión, de todo lo anterior se desprende que EXPOGRUPO, S.A. ha patrimonializado el aprovechamiento correspondiente a la parcela de su propiedad en la manzana de Jesuitas. En consecuencia, una vez sea calificada como zona verde, no le corresponderá el aprovechamiento subjetivo de un suelo dotacional público cualquiera (superficie x edificabilidad media de la respectiva área homogénea), sino los 16.445 m<sup>2</sup>t reconocidos por el planeamiento y patrimonializados por la propiedad.

#### **4º.- PARCELA SELECCIONADA PARA TRANSFERIR EL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A “EXPO GRUPO, S.A.”**

Tal y como se ha expuesto en los fundamentos de hecho anteriores, hay dos premisas de las que hay que partir para identificar la parcela sobre la que se ha de materializar el aprovechamiento que actualmente tiene la parcela de los Jesuitas y que el Ayuntamiento quiere eliminar con la finalidad de preservar el entorno del Botánico:

- La primera premisa es que ha de ser una parcela que, desde una óptica urbanística, sea susceptible de albergar la edificabilidad que la propiedad tiene patrimonializada, es decir, 16.445 m<sup>2</sup>t.
- En segundo lugar y puesto que es necesario el acuerdo con la propiedad, desde una perspectiva más patrimonial ha de tratarse de una parcela que, siendo de propiedad municipal, satisfaga las expectativas de la propiedad.

Estudiadas diversas posibilidades, la única parcela por la que ha mostrado interés la propiedad, descartando todos los demás emplazamientos ofrecidos por el Ayuntamiento durante la negociación del Convenio, es la emplazada en la Avda de Aragón nº 35. La propiedad argumenta que sería la más adecuada para su actividad empresarial por estar ubicada en un ámbito muy similar al de la parcela que ceden en el sentido de que las características de la Avda de Aragón son similares a las de la Gran Vía Fernando el Católico por ser una arteria principal, ser céntrica, estar bien

comunicada, ubicada junto a una de las entradas de la ciudad, además de presentar unas características y fisonomía “*en cierta medida equivalentes a efectos de construcción y explotación de las instalaciones proyectadas*”, como dice en su escrito presentado el 4 de noviembre de 2011.

Para atender esta pretensión de propiedad, resulta necesario tramitar una modificación de planeamiento que sustituya el uso dotacional que actualmente tiene la parcela, pasando de “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)” a uso terciario, calificación que habilitará, entre otros, el uso específico hotelero (Tho), con una edificabilidad neta máxima de 16.445 m<sup>2</sup>t.

Tal y como confirma el Informe del Servicio de Planeamiento de 15 de julio de 2012, desde el punto de vista del cumplimiento de estándares urbanísticos referidos en los artículos 94 de la LUV y 212 del ROGTU, la operación proyectada presenta un balance positivo desde la perspectiva global de ciudad, en la medida que conlleva la transferencia a otro punto de la misma de una edificabilidad preexistente que no se incrementa, una merma de suelo dotacional público (equipamiento) de 2.329,43 m<sup>2</sup> en la Avda. de Aragón 35 y un correlativo incremento de suelo dotacional público (zona verde) de 3.639,38 m<sup>2</sup>s en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina, que siendo actualmente “EDA” pasaría a zona verde, es decir, que la operación supondría una mejora en los estándares urbanísticos, ello sin perjuicio de apreciar su escasa incidencia en el conjunto de la ciudad.

Sin embargo, sobre la parcela sita en la Avda de Aragón se encuentra el edificio que hasta hace escasamente dos años constituía las dependencias municipales, tradicionalmente denominado “Ayuntamiento Nuevo”, que si bien en este momento no tiene atribuido este uso dado que todas las dependencias y el personal han sido trasladados al nuevo edificio de La Fábrica de Tabacos, se trata de una construcción cuya vida útil no ha transcurrido íntegramente, es decir, no se encuentra completamente amortizada. La demolición del edificio existente supone, por tanto, una merma de valor del patrimonio inmobiliario municipal, por lo que la justificación del interés público de esta solución concertada ha exigido acreditar suficientemente en el expediente, mediante el correspondiente informe técnico de valoración, que la indicada merma patrimonial, en términos económicos, es pese a todo más favorable para los intereses



municipales que la eventual opción de calificar directamente el solar de los Jesuitas como zona verde y proceder a su expropiación forzosa; lo cual, además, como se argumenta en el anterior fundamento jurídico segundo, sería de dudosa legalidad a la vista de las Sentencias firmes dictadas hasta la fecha sobre este asunto.

En virtud del informe de valoración emitido por la Universidad Politécnica de Valencia en julio de 2012 queda acreditado que el justiprecio que el Ayuntamiento se ahorra al evitar la expropiación del solar de Jesuitas es –como mínimo, y a expensas del mayor valor que pudiera acordar el Jurado Provincial de Expropiación y posteriormente el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa- de 16.977.678,22 €. Por el contrario, el derribo del edificio de la Avda. de Aragón 35 supone para el Ayuntamiento una merma patrimonial, valorado el edificio a coste de reposición neto, que asciende a la cantidad de 10.247.638,86 €. Pero debe valorarse también que en ejecución de las previsiones del Convenio el Ayuntamiento no perderá el valor de los terrenos sobre los que actualmente se levanta el indicado edificio, sino que éstos serán aportados por el Ayuntamiento como parcela inicial a la Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, de tal forma que como consecuencia de la aportación de estos 2.329,38 m<sup>2</sup>s, el Ayuntamiento obtendrá la adjudicación de un aprovechamiento adicional de 4.239,47 m<sup>2</sup>t, cuyo valor asciende a la cantidad de 4.121.868,66 €. En resumen, la formalización de la transferencia de aprovechamiento prevista en el Convenio arroja, frente a la eventual opción de calificar directamente el “solar de los Jesuitas” como zona verde y proceder a su expropiación forzosa, un saldo positivo de, como mínimo, 10.852.178,02 €.

## **5º.- PREVISIÓN DE MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Con la finalidad de eliminar la edificabilidad privada atribuida por el planeamiento a la “manzana de Jesuitas” y permitir su construcción en la parcela de propiedad municipal sita en la Avda de Aragón núm. 35, el proyecto de Convenio prevé en su Cláusula Segunda la tramitación de una modificación de planeamiento, de rango estructural, que afectará a la vigente ordenación urbanística contenida en el Plan

General de Ordenación Urbana para los siguientes emplazamientos:

**Ámbito 1.- Manzana de Jesuitas:**

La modificación afectará básicamente a las siguientes determinaciones del planeamiento:

- Sustitución de la actual calificación de “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)” que atribuye el planeamiento vigente a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, que cuenta con una superficie aproximada de 3.639,54 m<sup>2</sup>, por el uso dotacional público de zona verde.

- La modificación contemplará la reordenación urbanística de los terrenos dotacionales colindantes a la indicada parcela, de titularidad municipal, otorgándoles la calificación urbanística que resulte más adecuada para dotar de unidad y coherencia a la ordenación de la parcela y de su entorno urbano inmediato, con la doble finalidad de otorgar una mayor amplitud y mejorar las condiciones de acceso y uso público del jardín actualmente existente, y simultáneamente garantizar una adecuada percepción visual tanto del Jardín Botánico como de la Iglesia de los Jesuitas.

- Supresión de los 16.445 m<sup>2</sup>t de edificabilidad privada que el planeamiento vigente reconoce actualmente a la indicada parcela, previendo el traslado de dicho aprovechamiento lucrativo privado a otra zona de la ciudad apta para albergarlo desde el punto de vista urbanístico, cultural y paisajístico, concretamente a la parcela de propiedad municipal sita en la Avda. de Aragón núm. 35, previas las modificaciones de la ordenación urbanística que se citan a continuación.

**Ámbito 2.- Mestalla:**

La modificación del planeamiento afectará a las vigentes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana derivadas de la modificación del mismo denominada “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007. En concreto, afectará a la actual parcela dotacional de propiedad municipal sita en la Avda. de Aragón núm. 35, con una superficie de 2.329,38 m<sup>2</sup>, a la que se atribuirán las siguientes determinaciones urbanísticas básicas:

- Calificación urbanística: sustitución de la actual calificación de la parcela pasando de “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)” a uso terciario, calificación que habilitará, entre otros, el uso específico hotelero (Tho), con determinadas especialidades citadas en el proyecto de Convenio.

- Edificabilidad neta máxima: 16.445 m<sup>2</sup>t.

- Resto de condiciones edificatorias:

- Número máximo de plantas: 20, con régimen de tolerancia total respecto al número mínimo de plantas.

- Altura máxima de cornisa: se establece en función del número máximo de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:  $H_c = 10 + 4 N_p$

- Planta técnica: se permitirá que, dentro del número máximo de plantas permitido, una de ellas se destine a planta técnica, no computable a los efectos de edificabilidad neta. En el caso de que esta planta se encuentre en situación inmediatamente superior a la planta baja, la modificación de planeamiento resolverá la posibilidad de que la cubierta de esta última se pueda utilizar para usos de esparcimiento, piscina u otros.

- Sótano: la modificación de planeamiento viabilizará la posibilidad de utilizar la primera planta de sótano para usos complementarios al uso hotelero, en la línea permitida por la Modificación del PGOU “Piezas habitables bajo rasante” aprobada el 27 de enero de 2003.

- Entreplanta: se permitirá la construcción de una entreplanta no computable cuya superficie útil no exceda del 75% de la superficie útil de la planta baja y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior principal recayente a la Avda. de Aragón.

- Posibilidad de ubicar en la vía pública las rampas de acceso de vehículos al aparcamiento subterráneo, en el frente de la parcela recayente a la C/ Artes Gráficas y dentro de la concreta área física que se

especifique en la modificación de planeamiento, con la anchura mínima exigida por la normativa técnica que resulte de aplicación para permitir al entrada y salida de vehículos por un mismo acceso, todo ello previo otorgamiento por el Ayuntamiento de la correspondiente concesión demanial.

El ámbito de la modificación estará integrado por la Unidad de Ejecución actualmente denominada “Mestalla”, que se redelimitará al objeto de incluir la superficie de la parcela municipal sita en la Avda. de Aragón 35, e incorporará un excedente de aprovechamiento que permita obtener, mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico, la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina como suelo dotacional externo, resultando tras su modificación los siguientes parámetros aproximados de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla”:

- Superficie: 51.439,51 m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento tipo (= aprovechamiento subjetivo): 1,82 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento objetivo (edificabilidad bruta): 110.064,91 m<sup>2</sup>t (93.619,91 m<sup>2</sup>t + 16.445 m<sup>2</sup>t)
- Excedente de aprovechamiento (AO – AS): 16.445 m<sup>2</sup>t (110.064,91 m<sup>2</sup>t - 93.619,91 m<sup>2</sup>t)

## **6º.- PROCEDIMIENTO DE GESTION URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS**

En cuanto a los procedimientos de gestión urbanística aplicables, prevé la Cláusula Quinta del Proyecto de Convenio que el excedente de aprovechamiento de 16.445 m<sup>2</sup>t de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, de conformidad con lo previsto en el art. 171.4.4º.a) de la LUV, se compensará en el Proyecto de Reparcelación de la misma mediante la obtención de un suelo dotacional externo (la parcela de 3.639,54 m<sup>2</sup>s propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina, previamente calificada como zona

verde), esto es, mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico materializada en el referido Proyecto de Reparcelación.

Por tanto, el área reparcelable, que será discontinua, comprenderá aproximadamente una superficie total de de 55.079,05 m<sup>2</sup>s, correspondientes a la superficie de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla” (51.439,51 m<sup>2</sup>s), más la superficie de la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” (3.639,54 m<sup>2</sup>s) como suelo dotacional externo adscrito a la referida Unidad de Ejecución a los efectos de su obtención.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla “ adjudicará a “EXPO GRUPO, S.A.”, como finca de resultado, la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, previamente recalificada a uso terciario, con una edificabilidad neta de 16.445 m<sup>2</sup>t una vez producidas, en su caso, las cesiones de aprovechamiento a la Administración que pudiera exigir la normativa vigente.

A su vez, la aportación al Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Valencia de la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, como finca inicial, dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor del mismo, dado que dicho suelo dotacional fue obtenido por la Administración de forma onerosa, concretamente mediante expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 171.1 de la LUV y en el art. 399 del ROGTU. Este aprovechamiento subjetivo, cuantificado en aproximadamente 4.239,51 m<sup>2</sup>t, le será adjudicado al Ayuntamiento de Valencia en la misma finca de resultado en la que se materialice el aprovechamiento subjetivo que le corresponda como consecuencia de la aportación de aquellos otros terrenos dotacionales incluidos en la Unidad de Ejecución “Mestalla” que fueron obtenidos por el Ayuntamiento onerosamente (mediante expropiación forzosa o permuta).

## **7º.- ESTUDIO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR LOS INTERESADOS.**

Durante el trámite de información pública del Proyecto de Convenio y audiencia a los interesados se presentan las alegaciones siguientes:

1ª) Instancia nº 113/2013/16140, 22 de mayo de 2013, presentada por D. Manuel Llorente Martín, en representación del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., en la cual manifiesta que la Actuación Territorial Estratégica (en adelante ATE) aprobada por el Consell en fecha 29 de junio de 2012, número de expediente 4/2012, asigna a las parcelas propiedad del Valencia C. F. una mayor edificabilidad a la reconocida en la Modificación del PGOU “Mestalla”, por lo que solicita que se tenga constancia de la mejora en la edificabilidad que ostenta el Valencia C.F. en virtud del citado expediente en aras de no verse disminuida en virtud del Convenio de Jesuitas.

Respecto de esta alegación, cabe informar que este Ayuntamiento efectivamente tiene constancia del Acuerdo de 29 de junio de 2012, del Consell, de declaración del Proyecto “Valencia Dinamiza” presentado por el Valencia, C.F. y la mercantil Newcoval, S.L. como Actuación Territorial Estratégica en los términos regulados por la Ley 1/2012 (publicado en el DOCV núm. 6830, de 31 de julio de 2012, y su corrección de errores en el DOCV núm. 6839, de 13 de agosto de 2012).

El apartado quinto de dicho Acuerdo señala que el desarrollo de la ATE se llevará a cabo cumpliendo las condiciones expresadas en el Informe de Compatibilidad elevado al Consell que se acompaña como anexo a este acuerdo, cuyo apartado 6.1.1, letra b), en relación con la llamada “zona A: antiguo Mestalla”, dispone que “*esta declaración del Consell autoriza las siguientes edificabilidades computables máximas en esta zona A:*

1. *Residencial y Terciario sobre rasante, 132.000 m2t*
2. *Terciario en planta sótano, 21.341,93 m2t.”*

Sin embargo, a día de hoy estas magnitudes representan una mera expectativa, pues no constituyen todavía la edificabilidad prevista por la ordenación urbanística vigente, ni mucho menos integran un aprovechamiento subjetivo patrimonializado por la propiedad, en cuanto que ésta no ha realizado actuación positiva alguna de cumplimiento de sus deberes urbanísticos, requisito imprescindible para la patrimonialización del aprovechamiento de conformidad con el principio general del derecho urbanístico consagrado actualmente en el art. 7.2 del TRLS de 2008.

El Informe de Compatibilidad que se acompaña como Anexo al Acuerdo de declaración de ATE afirma que lo que hace tal declaración es fijar “*el techo máximo edificable en esta zona*” (apartado 6.1.1, letra b), si bien deja bien a las claras que la implantación de la ATE exige “*la elaboración, tramitación, aprobación y ejecución de diversos instrumentos urbanísticos (...) que podrá ser una modificación puntual del Plan General de Valencia o un Plan de Reforma Interior Modificativo*” (apartado 6 del Informe), cuya tramitación y aprobación es responsabilidad de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (punto Segundo del Acuerdo), si bien “*todos los aspectos concernientes a la edificabilidad -y demás parámetros urbanísticos y edificatorios- deberán obtener la conformidad expresa del Ayuntamiento de Valencia*” (apartado 6 del Informe, y en el mismo sentido el punto Segundo del Acuerdo).

Conforme a la “Secuencia de Tramitación” recogida en el apartado 7 del Informe de Compatibilidad, y una vez constituida la garantía provisional, antes de los 6 meses siguientes a la notificación del Acuerdo del Consell de declaración de ATE, ampliados por otros 3 mediante Resolución de 3 de mayo de 2013, debía iniciarse la participación pública y consultas respecto de la versión preliminar del plan y del informe ambiental, documentos estos que a fecha de hoy no han sido siquiera presentados por el promotor de la actuación.

Por ello, se concluye que el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” no podía más que respetar los derechos urbanísticos que ostenta en la actualidad el Valencia C.F., S.A.D en virtud de la ordenación urbanística vigente -y no conforme a meras expectativas-, como expresamente se manifiesta en el último párrafo de su Cláusula Segunda, según el cual el Convenio respeta al Valencia, C.F., S.A.D. “*el aprovechamiento subjetivo que le corresponde en virtud del “CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS SOBRE LOS QUE SE UBICA EL ACTUAL “ESTADIO DE MESTALLA” suscrito con el Ayuntamiento el 28 de diciembre de 2004 y de la modificación del PGOU “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007...*”

Por otra parte, no toda la edificabilidad autorizada por la declaración del Consell para la zona A-antiguo Mestalla la “ostenta el Valencia C.F.”, como se pretende en la alegación, pues la ATE no se refiere al aprovechamiento susceptible de apropiación por el Valencia, C.F., sino que simplemente fija un techo edificable máximo, que el Proyecto de Reparcelación deberá adjudicar a quien ostente derecho a ello. En concreto, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

- La declaración de ATE, tomando en consideración lo apuntado por el Ayuntamiento de Valencia en su informe emitido el 25 de junio de 2012 evacuando el trámite de audiencia concedido, incluye una previsión expresa para viabilizar la operación urbanística pactada en el entonces Borrador de Convenio de Jesuitas. Así, el apartado 6.1.3 del Informe de Compatibilidad, bajo la rúbrica de “Proyecto de Reparcelación”, indica en su letra b) que el Proyecto de Reparcelación deberá contemplar la *“adjudicación al Ayuntamiento de Valencia de la edificabilidad terciaria del edificio denominado 9, que tendrá el aprovechamiento objetivo necesario para poder hacer efectivo el Borrador de Convenio de la parcela de Jesuitas”*. Ello significa que la edificabilidad terciaria de esta parcela no corresponde al Valencia C.F., sino que el planeamiento deberá asignar a dicha parcela los 16.445 m<sup>2</sup>t necesarios para operar la transferencia de aprovechamiento urbanístico prevista en el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” y permitir la adjudicación a esta última de sus derechos urbanísticos con cargo al excedente de aprovechamiento municipal. Es decir, se trata de una edificabilidad ajena al proyecto inversor objeto de la declaración de ATE, destinada a albergar el aprovechamiento subjetivo patrimonializado por “Expo Grupo, S.A.”, que la ATE contempla por la única razón de situarse físicamente dentro del ámbito denominado por aquella “zona A-antiguo Mestalla”.

- El apartado 6.1.1 del Informe de Compatibilidad prevé en su letra c) que *“el promotor del proyecto deberá ceder, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Valencia, en concepto de patrimonio público de suelo, el suelo correspondiente al 10% del incremento sobre la edificabilidad media ponderada del ámbito producida por la actuación”*. Por tanto, el 10% del incremento de aprovechamiento que contemple el instrumento de planeamiento que sea objeto de aprobación en desarrollo de la ATE no



corresponde tampoco al Valencia, C.F., sino al Ayuntamiento de Valencia en concepto de excedente de aprovechamiento.

- Finalmente, resulta relevante destacar que en el ámbito físico de la llamada “zona A-antiguo Mestalla”, delimitada por la Avda. de Aragón, la Avda. Blasco Ibáñez, la Avda. de Suecia y la calle Juan Reglá, existe una importante cantidad de suelo de dominio público propiedad del Ayuntamiento de Valencia y adquirido onerosamente, que conforme a lo previsto en el art. 171.1 de la LUV dará lugar en el Proyecto de Reparcelación a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor de esta Administración.

Como consecuencia de todo lo anterior, se propone que la alegación sea desestimada, puesto que el Convenio cuya aprobación se propone, lejos de suponer una disminución de la edificabilidad que ostenta el Valencia C.F., respeta en todo momento sus derechos urbanísticos derivados del Convenio suscrito por dicha entidad con el Ayuntamiento de Valencia en diciembre de 2004 y, sobre todo, de la ordenación urbanística vigente aprobada en desarrollo del mismo.

Ello sin perjuicio de considerar que no existe incompatibilidad entre las previsiones del Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” y el acuerdo del Consell de declaración del ATE: si una vez vencida la prórroga otorgada por la Generalitat Valenciana se constata el incumplimiento de las condiciones expresadas en el Informe de Compatibilidad y la actuación es objeto de declaración de caducidad –tal y como advierte expresamente el punto Quinto del Acuerdo del Consell-, el citado Convenio podría ejecutarse en sus propios términos y desarrollarse mediante la modificación de planeamiento de rango estructural prevista en su Cláusula Segunda; si por el contrario, el promotor de la ATE diera cumplimiento a sus condiciones y presentara en plazo la documentación urbanística exigida en el Informe de Compatibilidad, las previsiones sustantivas del presente Convenio deberían incorporarse al instrumento de planeamiento que se formule para el desarrollo de la ATE –que, como ya se ha indicado anteriormente, contempla expresamente la ejecución de las previsiones del entonces Borrador de Convenio de Jesuitas- con el solo matiz de que la transferencia de aprovechamiento prevista no se realizaría en el marco del Proyecto de Reparcelación de la actual Unidad de Ejecución “Mestalla”, como prevé la

Cláusula Quinta del Convenio, sino con motivo de la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución única prevista para la llamada “zona A-antiguo Mestalla” en el apartado 6.1.1 del Informe de Compatibilidad que acompaña a la declaración de ATE.

B) Instancia nº 110/2013/59930, 29 de mayo de 2013, presentada por Carles Dolç Soriano y otros en representación de “Salvem el Botànic, Recuperem Ciutat”, cuyas alegaciones pueden resumirse en las siguientes:

- Primera alegación, *“Sobre el futuro de los terrenos rescatados y la globalidad de la manzana de Jesuitas en relación con el Jardín Botánico”*, que básicamente pretende que el Convenio explicita los otros actores –como son la Generalitat, la Universidad de Valencia, los Jesuitas, la ciudadanía en general y los vecinos de las zonas de Mestalla y del Botánico- y la decisión de llegar a una solución integral de conjunto con la participación de todos ellos.

Se propone que esta alegación sea inadmitida, ya que excede con mucho del objeto del presente Convenio, claramente expresado en su Cláusula Primera. Desde un punto de vista subjetivo, el Convenio regula exclusivamente las relaciones jurídicas bilaterales entre la mercantil actualmente propietaria de los terrenos y el Consistorio, estando plenamente garantizada la participación de los interesados y de la ciudadanía en general a través de los mecanismos legales de participación pública en formación de los planes (Disposición Adicional Cuarta de la LUV en relación con el artículo 11.1 del TRLS de 2008, y arts. 83.2 y 105 de la LUV); desde un punto de vista material, el objeto del Convenio es en esencia la atribución al conocido como “solar de Jesuitas” de un uso dotacional público de zona verde y su cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia, con transferencia del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la propiedad a una parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35. Por tanto, no procede ahora entrar a valorar cuestiones ajenas a este objeto del Convenio, perfectamente delimitado en el mismo, ello sin perjuicio de poder ser valoradas de futuro como ejercicio del derecho de petición.

- La segunda alegación, bajo la rúbrica de “*la habilitación rápida de los terrenos rescatados*”, solicita que la actual propiedad de los terrenos permita que el Ayuntamiento, con la supervisión de la Universidad de Valencia, realice una intervención habilitadora provisional.

Se propone desestimar la alegación, ya que se trata de una sugerencia cuya realización no está en manos de este Ayuntamiento, sino que depende de la libre voluntad de la mercantil propietaria de los terrenos, y que no es jurídicamente exigible a la misma.

- La tercera alegación, titulada “*sobre la operación urbanística en el emplazamiento de destino*”, tras criticar el modelo urbanístico de torres exentas con tipología de edificación abierta en altura y la demolición de un edificio municipal en plena vida útil, propone que el Convenio incorpore garantías sobre la coherencia e idoneidad urbanística del modelo y justifique expresamente las razones por las que se opta por demoler el actual inmueble.

Respecto de la primera cuestión, cabe apuntar que la tipología de edificación abierta en altura es la predominante ya actualmente en la Avda. de Aragón, por lo que no se aprecia la pretendida falta de coherencia de este modelo, sino más bien su adecuada integración con su entorno urbano actual. En cualquier caso, además de que tales previsiones han sido informadas favorablemente por el Servicio de Planeamiento, el instrumento de planeamiento que se elabore deberá ir acompañado del correspondiente estudio de integración paisajística, en cuyo marco podrán valorarse adecuadamente tales circunstancias.

En cuanto a la segunda cuestión, la justificación de las razones por las que se ha optado por transferir los aprovechamientos de la mercantil a la parcela municipal de la Avda. Aragón núm. 35 ya se han expuesto sobradamente en el anterior Fundamento de Derecho Cuarto, titulado precisamente “parcela seleccionada para transferir los aprovechamientos correspondientes a Expo Grupo, S.A.”, al que nos remitimos. En última instancia debe tenerse en cuenta que no estamos ante un acto administrativo unilateral, sino ante un Convenio de Colaboración, que solo puede fructificar si existe pleno acuerdo de voluntades entre las partes, y lo cierto es que la parcela de la Avda.

Aragón núm. 35 es la única que ha sido aceptada la propiedad como idónea para resolver este viejo conflicto de mutuo acuerdo, a pesar de haber sido ofrecidos otros emplazamientos alternativos por este Ayuntamiento, por lo que las opciones eran únicamente intentar alcanzar un acuerdo referido a esta parcela o romper la negociación, habiéndose optado por la primera solución, tanto más a la vista de que el edificio en cuestión se encuentra actualmente cerrado y sin uso tras la apertura de las dependencias municipales de la antigua Fábrica de Tabacos.

Por lo tanto, se propone desestimar esta alegación.

- Respecto de la cuarta alegación, relativa a “*la dimensión económica del acuerdo*”, en la que solicita que en el Convenio se recojan de manera explícita las valoraciones efectuadas.

Consta en el expediente tanto la tasación realizada por la Universidad Politécnica, en la que se valora el edificio de la Avda de Aragón núm. 35 (páginas 43 a 112) como el informe del Servicio de Disciplina Urbanística en el que se cuantifica el coste aproximado de la demolición del mismo (páginas 224 a 230), expediente administrativo que ha estado a disposición de los interesados y ciudadanos en general para su examen y consulta, en días laborables, de 9’00 a 14’00 horas, en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, ubicado en la primera planta del patio B del edificio municipal de Tabacalera, sito en la calle Amadeo de Saboya núm. 11 de Valencia, tal y como se hizo constar en el anuncio de sometimiento a información pública publicado en el DOCV y en Tablón de Edictos Electrónico de este Ayuntamiento.

Se trata, pues, de informes justificativos de la idoneidad del contenido del Convenio, propios de la tramitación del expediente, que no tiene sentido incorporar en su integridad al texto del mismo, por lo que se propone igualmente la desestimación de esta alegación.

- La quinta alegación, “*sobre los proyectos técnicos*”, pretende que el Convenio incluya una declaración expresa de renuncia del promotor a los honorarios técnicos de redacción del proyecto de construcción del hotel.

Se refiere esta alegación a la Cláusula Sexta, letra E) del Convenio, en virtud de la cual el Ayuntamiento se compromete al pago honorarios técnicos por redacción del

proyecto acompañado a la solicitud de licencia de edificación para la construcción de un Hotel en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina, expediente 599/1998. No tiene razón la alegación cuando afirma que el proyecto nunca ha demostrado su idoneidad técnica para recibir licencia. Muy al contrario, el procedimiento de concesión de esta licencia se encontraba muy avanzado y únicamente pendiente de ciertas subsanaciones en el momento en que se procedió por la Generalitat a incoar el procedimiento de declaración de BIC el Jardín Botánico de la Universitat de València -que provocó la suspensión del procedimiento de concesión de licencia de obras para la construcción de hotel-, posteriormente anulado por la Sentencia 9/2009, de 9 de enero, de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV en lo relativo a su art. 6.e) y, dentro del mismo, el número máximo de plantas y todo elemento que material o legalmente impida la construcción de las plantas previstas en la normativa urbanística del Ayuntamiento de Valencia. Así pues, producida tal anulación, el promotor podría haber solicitado que se reiniciara la tramitación del tal expediente, cosa que no ha hecho a la vista de la negociación abierta con el Ayuntamiento, por lo que los costes de redacción del referido proyecto han devenido inútiles.

Por todo ello, la Cláusula se considera absolutamente correcta, tanto más si se tienen en cuenta las siguientes circunstancias:

- el Ayuntamiento no se compromete a abonar los honorarios técnicos de todos los proyectos redactados por la propiedad, que han sido varios, sino únicamente los del proyecto objeto del expediente 599/1998, único que en la actualidad se ajustaría a los parámetros urbanísticos vigentes, y ello a pesar de que existieron otros proyectos anteriores y también uno posterior adaptado a las previsiones del Decreto autonómico de declaración de BIC;
- el Ayuntamiento sólo se compromete a abonarlos siempre que la propiedad acredite la efectividad de tales gastos mediante la aportación de facturas u otros documentos justificativos que se estimen suficientes; y
- para evitar un enriquecimiento injusto por parte de la propiedad, únicamente se asumirán tales gastos por el Ayuntamiento siempre que, una vez dictado

acto administrativo o sentencia judicial firme, los gastos por dichos conceptos no sean recuperados por “EXPO GRUPO, S.A.” en virtud de la acción de responsabilidad patrimonial contra la Generalitat Valenciana.

Por todo ello, se propone la desestimación de esta alegación.

- La sexta alegación, “*sobre la responsabilidad patrimonial de la Generalitat*”, pretende que el Convenio incluya la suspensión temporal del litigio de responsabilidad patrimonial contra la Generalitat por parte del promotor, así como su renuncia a retomarlo siempre que las previsiones del Convenio se culminen satisfactoriamente.

Lo solicitado evidentemente afecta a las relaciones jurídicas entre la mercantil propietaria de los terrenos y la Generalitat Valenciana, en las cuales este Ayuntamiento carece de toda competencia para intervenir, por lo que se propone desestimar esta alegación.

C) Instancia nº 110/2013/60951, 30 de mayo de 2013, suscrita por D. Amadeu Sanchís i Labiós, en su nombre y en el del Grupo Municipal Esquerra Unida, en la que formula diversas alegaciones:

- La primera alegación critica la falta de compromiso firmado de que en ningún caso se autorizará la construcción de edificaciones en el solar de Jesuitas.

Se propone su desestimación, no porque lo solicitado vaya en contra de las previsiones del Convenio, sino porque el compromiso cuya asunción se solicita está ya implícito en el contenido del mismo y aceptado de común acuerdo por ambas partes, en cuanto el Convenio precisamente persigue como objetivo básico garantizar que el solar de los Jesuitas será destinado a zona verde pública y el hotel sea construido en otro punto de la ciudad.

- La segunda alegación afirma que la permuta no queda suficientemente asegurada, entendiéndose que cabría garantizar que la parcela de los Jesuitas no pasa de nuevo a EXPO GRUPO, S.A.

En primer lugar, cabe matizar que el Convenio en ningún momento prevé una permuta de bienes inmuebles, sino una transferencia de aprovechamiento urbanístico

materializada en el marco de una reparcelación discontinua. Con motivo de la aprobación de dicha reparcelación, se cederá al Ayuntamiento la plena propiedad, libre de cargas, de la parcela de Jesuitas previamente calificada como zona verde, que difícilmente podría pasar de nuevo a propiedad de EXPO GRUPO, S.A., pues en tal momento pasará a ostentar la naturaleza de dominio público municipal y, por tanto, inalienable. En consecuencia, se propone desestimar esta alegación.

- La tercera alegación critica que no hay suficientes garantías de que la ciudad no asumirá ningún sobrecoste y considera deseable que se elimine la Cláusula Décima por entender que solamente otorga garantías jurídicas a EXPO GRUPO, S.A.

El Convenio trata precisamente de arbitrar una fórmula jurídica de adquisición del solar de Jesuitas por parte del Ayuntamiento sin que ello suponga un fuerte desembolso económico para el mismo, valiéndose a tal efecto de la figura de la transferencia de aprovechamiento urbanístico. Sin embargo, para el caso de que una vez vigente la modificación de planeamiento –y, por tanto, ya calificada la parcela como zona verde- la transferencia no se pudiera materializar, la Cláusula Décima prevé una indemnización de 16.977.678,22 € a favor de EXPO GRUPO, S.A., que no tienen naturaleza punitiva, sino que únicamente se abonaría si el Ayuntamiento hubiera adquirido la propiedad de la parcela. No vemos razones para eliminar esta Cláusula: desde el punto de vista de la mercantil, ésta se asegura una indemnización económica para el caso de que no pudiera materializar su aprovechamiento subjetivo ni en el solar de Jesuitas (por haber sido calificada previamente como zona verde pública) ni tampoco en la Avda. de Aragón, lo que parece perfectamente lógico; desde la perspectiva del Ayuntamiento, éste se asegura una vía para la obtención de la propiedad de la parcela que permita destinarla a zona verde aun en el caso de que fracasara la prevista transferencia de aprovechamiento, lo que también parece coherente. En cualquier caso no se pagarían nunca sobrecostos, sino estrictamente el valor del aprovechamiento patrimonializado del que se vería privado la mercantil en virtud de la adquisición de su propiedad por parte del Ayuntamiento. Por tanto, se propone desestimar esta alegación.

- En la cuarta alegación se solicita que conste en el Convenio la cesión del Solar de los Jesuitas a la Universitat de València para ampliar el Jardín Botánico.

Se propone que esta alegación sea inadmitida, ya que excede del objeto del presente Convenio, claramente expresado en su Cláusula Primera. Desde un punto de vista subjetivo, el Convenio regula exclusivamente las relaciones jurídicas bilaterales entre la mercantil actualmente propietaria de los terrenos y el Consistorio, no siendo la Universitat de València parte interviniente en el mismo; desde un punto de vista material, el objeto del Convenio es en esencia la atribución al conocido como “solar de Jesuitas” de un uso dotacional público de zona verde y su cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia, con transferencia del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la propiedad a una parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35. Por tanto, no procede ahora entrar a valorar cuestiones ajenas a este objeto del Convenio, perfectamente delimitado en el mismo, ello sin perjuicio de poder ser tenidas en cuenta de futuro como ejercicio del derecho de petición.

- La quinta alegación solicita que se formalice la adquisición por el Ayuntamiento de la Alquería sita en la calle Beato Gaspar Bono y que se destine a Museo de Ciencias Naturales de la Universitat de València.

Se propone que esta alegación sea inadmitida por las mismas razones que la anterior, ya que también excede del objeto del presente Convenio, en cuanto la Alquería en cuestión no es propiedad de la mercantil “EXPO GRUPO, S.A.”, sino de la Orden de los Jesuitas, por lo que la cuestión suscitada debe resolverse en el marco de las relaciones jurídicas entre el Ayuntamiento de Valencia y dicha Orden, ajenas al presente Convenio; ello sin perjuicio de que la alegación pueda ser valorada de futuro como ejercicio del derecho de petición.

- La sexta alegación considera que el traslado de la edificabilidad a la parcela en la que se ubica el edificio municipal de la Avda. de Aragón supone una pérdida de edificabilidad y de patrimonio inmobiliario, por lo que se podría haber encontrado un solar alternativo por la zona de Campanar. Termina afirmando que la permuta es muy ventajosa desde el punto de vista del valor del suelo para EXPO GRUPO, S.A.

La justificación de las razones por las que se ha optado por transferir los aprovechamientos de la mercantil a la parcela municipal de la Avda. Aragón núm. 35 ya se han expuesto sobradamente en el anterior Fundamento de Derecho Cuarto, titulado



precisamente “parcela seleccionada para transferir los aprovechamientos correspondientes a Expo Grupo, S.A.”, al que nos remitimos. En última instancia debe tenerse en cuenta que no estamos ante un acto administrativo unilateral, sino ante un Convenio de Colaboración, que solo puede fructificar si existe pleno acuerdo de voluntades entre las partes, y lo cierto es que la parcela de la Avda. Aragón núm. 35 es la única que ha sido aceptada la propiedad como idónea para resolver este viejo conflicto de mutuo acuerdo, a pesar de haber sido ofrecidos otros emplazamientos alternativos por este Ayuntamiento, por lo que las opciones eran únicamente intentar alcanzar un acuerdo referido a esta parcela o romper la negociación, habiéndose optado por la primera solución, tanto más a la vista de que el edificio en cuestión se encuentra actualmente cerrado y sin uso tras la apertura de las dependencias municipales de la antigua Fábrica de Tabacos. En cualquier caso, no es cierto que el Ayuntamiento vaya a padecer una pérdida de edificabilidad, ya que, como dice expresamente la Cláusula Quinta del Convenio en su párrafo cuarto, *“la aportación al Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Valencia de la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, como finca inicial, dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor del mismo, dado que dicho suelo dotacional fue obtenido por la Administración de forma onerosa, ...”* Por el contrario, sí supone una merma patrimonial para el Ayuntamiento la pérdida del edificio municipal de la Avda. de Aragón en lo que resta de su vida útil, cuestión que también ha sido suficientemente analizada y valorada en el anterior Fundamento de Derecho Cuarto, al que nos remitimos. Por otra parte, no acertamos a vislumbrar por qué razón debiera trasladarse la edificabilidad a otro solar de la zona de Campanar, y no a cualquier otro barrio de la ciudad, pues legalmente no existe limitación alguna en tal sentido para las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Finalmente, insistiendo en la inexistente permuta, la alegación la considera muy ventajosa para Expo Grupo, S.A. desde el punto de vista del valor del suelo, aunque sin aportar justificación alguna. La realidad es que el Convenio no hace más que reconocer a esta mercantil una determinada cantidad de aprovechamiento que ya tiene previamente patrimonializado, que se traslada mediante la figura de la transferencia de aprovechamiento a otro punto de la ciudad de similares características, existiendo

identidad sustancial de valor entre ambos emplazamientos según el informe emitido por la Universidad Politécnica de Valencia obrante en el expediente.

Por todo ello, se propone desestimar esta alegación.

- La séptima alegación expresa que cabría garantizar que la construcción del hotel no supondrá un incremento del deterioro en las condiciones de habitabilidad de la zona, ni tampoco la pérdida o disminución de equipamientos públicos.

Aunque sin expresar lo motivos, parte esta alegación de que las condiciones de habitabilidad en la zona de Mestalla están ya deterioradas, y que podrían deteriorarse aun más por la construcción del hotel, criterio que no se comparte. En cualquier caso, deberá desarrollarse el Convenio mediante la formulación y tramitación, con todas las garantías legales, de un instrumento de planeamiento acompañado del correspondiente estudio de integración paisajística, en cuyo marco podrán valorarse adecuadamente tales circunstancias.

Cabe añadir que el balance dotacional de la operación es positivo, ya que supone la desaparición de una parcela dotacional con una superficie de 2.329,38 m<sup>2</sup>, pero a la vez significa la creación de una nueva zona verde pública de 3.639,54 m<sup>2</sup>, tal y como se expresa en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento (pags. 40 a 42), con la consecuencia final de que el índice de suelo dotacional resultante de la ordenación propuesta es superior al índice de suelo dotacional resultante de la ordenación inicial.

Por todo ello, se propone desestimar esta alegación.

A la vista de todo lo argumentado en este apartado se propone, salvo mejor criterio, desestimar o inadmitir las alegaciones en los términos expuestos respecto de cada una de ellas.

## **8ª.- ÓRGANO MUNICIPAL COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN DEL CONVENIO Y PROCEDIMIENTO**

De conformidad con la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, interpretada de acuerdo con lo previsto en el art. 11.1 del TRLS de 2008, es necesaria la aprobación del

Convenio, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de Convenio.

Sometido a información pública, se presentan alegaciones, que serán objeto de resolución de forma simultánea a la aprobación del Convenio por el órgano competente.

Para determinar cuál es el órgano competente para la aprobación del Convenio, se considera esencial atender a su contenido, a la materia que es objeto del mismo. En este caso, se trata de un Convenio urbanístico que afecta esencialmente a la planificación urbanística, implicando una modificación puntual del PGOU, por lo que el órgano competente es el Pleno, de conformidad con el artículo 123.1.i) de la LRBRL.

La atribución competencial defendida se corresponde con la previsión de la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, apartado 2, que establece que los Convenios serán objeto de aprobación por el Ayuntamiento Pleno.

Vistos los hechos expuestos y los fundamentos jurídicos de aplicación, y en particular el informe propuesta emitido por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y el informe de la Asesoría Jurídica, el **AYUNTAMIENTO PLENO ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Desestimar o inadmitir las alegaciones presentadas al Proyecto de Convenio a suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” durante el trámite de información pública y audiencia a los interesados, en los términos indicados en el Fundamento de Derecho Séptimo del presente Acuerdo.

**SEGUNDO.-** Aprobar el Convenio a suscribir entre el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “Expo Grupo, S.A.” para la obtención con destino a zona verde pública del inmueble conocido como “Solar de Jesuitas”, con el contenido literal que se incorpora como anexo al presente acuerdo, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a la mercantil Expo Grupo, S.A., a la sociedad municipal AUMSA en su calidad de gestora del Programa de Actuación Integrada de gestión directa de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, al Valencia Club de

Futbol, S.A.D. y a los interesados que han presentado alegaciones, así como dar traslado del mismo a los Servicios de Planeamiento, Programación, Gestión Urbanística y a cualquier otro cuyas competencias pudieran resultar afectadas, para su conocimiento y efectos oportunos.

## **ANEXO**

### **CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LA MERCANTIL “EXPO GRUPO, S.A.” PARA LA OBTENCIÓN CON DESTINO A ZONA VERDE PÚBLICA DEL INMUEBLE CONOCIDO COMO “SOLAR DE JESUITAS”.**

En la ciudad de Valencia, a                    de                    de 2013.

## **REUNIDOS**

De una parte, la **Excelentísima Sra. Doña RITA BARBERÁ NOLLA**, en su calidad de Alcaldesa, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF P-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la competencia que tiene atribuida en virtud de lo dispuesto en el art. 124.4.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, introducido por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, asistida por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Secretario General del Pleno.

De otra parte, **Don Santiago Twose Roura**, en calidad de Administrador Solidario y actuando en nombre y representación de la mercantil **“EXPO GRUPO, S.A.”**, domiciliada en Barcelona, Avenida Roma, 2 y 4, con NIF número A-28816700,

constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada en Barcelona, el día 2 de julio de 1981, por el Notario Don Jaime Manuel Castro Fernández; cuyo objeto lo constituye entre otros, la promoción, construcción, compra, venta y explotación de establecimientos hosteleros y de restauración y cualquier negocio relacionado con la hostelería; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 6.832, general, 5.811 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 145, hoja número 58.478.

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha            de            de 2013; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

### **EXPONEN**

**I.-** La mercantil **“EXPO GRUPO, S.A.”** es propietaria de la totalidad del pleno dominio de la siguiente finca registral:

a) Descripción: Terreno con una superficie de tres mil seiscientos treinta y nueve metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (3.639,54 m<sup>2</sup>), sito en la Gran Vía Fernando El Católico sin número, esquina con Paseo de la Pechina.

*“Urbana en Valencia, con fachadas a la Gran Vía Fernando el Católico, al Paseo de la Pechina, a una calle Peatonal y a una calle de nueva apertura. Tiene una superficie de 3.639,58 m<sup>2</sup>. Linderos: Tomando como norte la Gran Vía Fernando el Católico, linda: Frente, Oeste, en línea de 59,22 metros Gran Vía Fernando el Católico y en línea de 14 metros, el chaflán de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina; derecha entrando, Sur, en línea de 53,37 metros perpendicular a la Gran Vía, calle peatonal; Izquierda entrando, Norte, en línea de 43,55 metros paralela a la del lindero sur, Paseo de la Pechina; y fondo, Este, en línea de 69,10 metros, perpendicular a los linderos de derecha e izquierda entrando, calle de nueva apertura separa esta parcela del Jardín de las Hespérides.”*

b) Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Valencia número siete, en el tomo 2.711, libro 111, folio 19, finca de Valencia de la sección octava nº 5.715.

c) Título: Por título de agrupación, formalizada en escritura con fecha 15 de abril de 2005, autorizada por el Notario de Valencia Don Francisco Badía Gascó, número de protocolo 701/2005.

d) Referencia catastral: 4732105YJ2743B.

e) Cargas: Condición resolutoria pactada con el Ayuntamiento de Valencia, en escritura de 23 de julio de 2005 autorizada por el Notario de Valencia Don Francisco Badía Gascó, por denegación de las licencias urbanísticas para la construcción, apertura y funcionamiento de las instalaciones.

f) Ocupantes: Se halla libre en estos momentos de arrendamientos y ocupante.

g) Plano: Se adjunta como ANEXO NÚMERO UNO ficha de circunstancias urbanísticas donde aparece grafiada la finca descrita en este apartado.

h) Situación urbanística: De conformidad con las determinaciones del planeamiento vigente, la finca descrita está clasificada como suelo urbano y calificada como “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)”, con una edificabilidad máxima de 16.445 m<sup>2</sup>t y demás condiciones edificatorias reguladas en el art. 6.25.ter del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, introducido por la modificación del PGOU “Convenio manzana Jesuitas” aprobada definitivamente por Resolución del Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 9 de noviembre de 1998 (BOP de Valencia núm. 304, de 23 de diciembre de 1998).

**II.-** Por su parte, el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA** es propietario en pleno dominio de la parcela de Servicio Público sobre la que se ubica el inmueble identificado en el Inventario de Bienes Inmuebles del Excmo. Ayuntamiento de Valencia como **“Edificio Oficinas Municipales, Avda Aragón”**:

a) Descripción: Parcela rectangular situada en la Avda. de Aragón nº 35. Linda: Norte, vial peatonal; Sur, calle Artes Gráficas; Este, Avda. Aragón y Oeste,

con aparcamiento público (Plaza Luis Casanova). Superficie: parcela de dos mil trescientos veintinueve metros con treinta y ocho decímetros cuadrados (2.329,38 m<sup>2</sup>), con una superficie ocupada por el edificio de mil doscientos treinta y tres metros con dos decímetros cuadrados (1.233,02 m<sup>2</sup>); todo ello según ficha SIGESPA.

b) Inscripción: Se integra por dos fincas inscritas ambas en el Registro de la Propiedad número uno de Valencia:

- La primera, en el tomo 539, libro 1 de la Sección segunda de afueras, folio 93, finca 32:

*“Urbana, parcela sita en término de Valencia, partida de Santo Tomas, partida del Camino de Algirós, de una cabida de tres mil veintiséis metros cuadrados, lindante por Norte terrenos de Pilar del Orbe Vivas, acequia de la Torre en medio, Sur terrenos restantes de la finca matriz, Este terrenos de doña María Luisa Escribá de Romaní y Oeste terrenos de Salvador y Vicente Salvador Esteve. Esta finca es nueva porción que se segrega de la inscrita con el mismo número 22.198 al folio 156 del tomo 329, libro 228 de Afueras, inscripción 1ª sin cargas. Don Fernando Marzal Carreras adquirió aquella finca por herencia de Miguel Marzal Bertomeu, según dicha inscripción. El Ayuntamiento de Valencia expropia a dicho Don Fernando Marzal Carreras esta finca por el valor fijado de cincuenta y nueve mil ciento seis pesetas con cincuenta y cinco centimos, que dicho señor ha recibido del depositario-pagador hallándose presentes el Alcalde Presidente y el Secretario el día 5 de mayo de 1952. En su virtud, y previa inscripción de la expresada expropiación y luego segregación, el Ayuntamiento de Valencia inscribe su título de adquisición de esta finca por expropiación...”*

- La segunda, en el tomo 651, libro 17 de la Sección segunda de afueras, folio 14, finca 1130:

*“Rústica: campo de tierra huerta situado en la vega de la Ciudad de Valencia, Cuartel de Benimaclet, partida de Algirós, ocupa una superficie de 1.573 metros cuadrados y linda por Norte con el riego*

*o acequia de la Torre, Sur con resto de la finca de donde se segrega, Este con propiedad de Don Fernando Marzal Carrera y Oeste Doña Emilia Gasch Garín. Esta finca es una porción que se segrega de la inscrita con el mismo 15.612 al folio 137 del tomo 162, libro 109 de Afueras, inscripciones 1ª, 2ª, 3ª, y 4ª sin cargas. Don Salvador Salvador Martínez, mayor de edad, casado con Doña Asunción Fas Lorente, de esta vecindad y Don Vicente Salvador Martínez, mayor de edad, casado con Josefa Ferris Balaguer, de esta ciudad, adquirieron aquella finca por mitades indivisas por los títulos de donación y herencia y extinción de usufructo que expresan las inscripciones citadas. El Ayuntamiento de Valencia en sesión de 6 de mayo de 1960 acordó la expropiación de la finca por hallarse comprendida en el proyecto del Paseo de Valencia al Mar y en su consecuencia dichos don Salvador y don Vicente Martínez venden por expropiación esta finca de aquella segregada al Ayuntamiento de Valencia, representado por su Alcalde Presidente don Adolfo Rincón de Arellano, asistido por el Secretario accidental don Fermín Geyete Gómez, por precio de cincuenta y seis mil setecientas pesetas setenta y cinco céntimos pagados al contado. En su virtud el Ayuntamiento de Valencia inscribe el título de compra de esta finca por expropiación. Así resulta de la primera copia de la escritura otorgada en Valencia el 23 de junio de 1960 ante su Notario don Miguel Alcón Orrico...”*

c) Título: El pleno dominio de la finca nº 32 se adquiere por expropiación siendo el título de adquisición la hoja de aprecio, mientras que la finca núm. 1130 se adquiere en virtud de escritura de venta por expropiación otorgada con fecha 23 de junio de 1960 ante el Notario de Valencia Don Miguel Alcón Orrico, nº de protocolo 1.520.

d) Código de Inventario Municipal de Bienes Inmuebles: 1.E3.000050.

e) Referencia catastral: 7430501YJ2773A.



f) Cargas: La finca descrita se halla LIBRE DE CARGAS en el día de la fecha.

g) Ocupantes: Se halla libre de arrendamientos, si bien la total finca fue destinada a dependencias administrativas del Ayuntamiento de Valencia hasta el mes de agosto del año 2010, encontrándose actualmente sin uso específico.

h) Plano: Se adjunta como ANEXO NÚMERO DOS ficha de circunstancias urbanísticas donde aparece grafiada la finca descrita en este apartado.

i) Situación Urbanística: de conformidad con las determinaciones del planeamiento vigente, la finca descrita esta clasificada como suelo urbano y calificada como “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)”.

**III.-** El espacio urbano ocupado por el vulgarmente conocido como “solar de Jesuitas” es uno de los lugares históricos de la ciudad de Valencia. Situado extramuros de la “Ciutat Vella”, su emplazamiento junto al Río Turia, las murallas y algunas de las principales arterias viarias -la calle de Quart y la carretera de Madrid- lo convirtieron históricamente en un entorno privilegiado de la expansión urbana en el siglo XIX.

Es una zona marcada por el conflicto desde sus orígenes por la enorme edificabilidad que se le atribuyó al solar, concretamente el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1966 y su desarrollo mediante el Plan Parcial 7, aprobado definitivamente por la Dirección General de Urbanismo el 8 de Junio de 1970, asignó a la manzana comprendida entre la Gran Vía de Fernando El Católico, Paseo de la Pechina y Beato Gaspar Bono (conocida como “de los Jesuitas” por pertenecer en su momento a la citada orden religiosa) una edificabilidad máxima de unos 242.200 m<sup>2</sup>t y una altura máxima de 30 plantas.

Años más tarde, el 1 de octubre de 1982, se firma un Convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento de Valencia, que rebajaba la edificación residencial proyectada a 92.740 m<sup>2</sup>t de los 198.604 m<sup>2</sup>t que restaban por edificar en tal momento -

ya habían sido edificados, por tanto, 43.596 m<sup>2</sup>t- minorando la edificabilidad en nada menos que 105.864 m<sup>2</sup>t, lo que suponía dejarla reducida al 45% de la anteriormente permitida por el planeamiento.

Posteriormente, se formuló un Proyecto de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la citada manzana, que en su segunda aprobación inicial, producida en fecha 26 de junio de 1986, redujo nuevamente la edificabilidad previendo un máximo de 57.607 m<sup>2</sup>t, que es la incorporada al contenido de la aprobación inicial y provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, producida esta última por acuerdo plenario de 3 de noviembre de 1988.

Tras la pertinente tramitación administrativa, el Ayuntamiento Pleno, por acuerdo de 24 de marzo de 1995, aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en la Gran Vía Fernando El Católico, Paseo de la Pechina y Calle Beato Gaspar Bono, que fija en la manzana una edificabilidad –nuevamente minorada- de 52.500 m<sup>2</sup>t, correspondiendo 36.055 m<sup>2</sup>t a la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A” y 16.445 m<sup>2</sup>t a “GRAND HOTEL CRISTAL PALACE, S.A” y “EXPO GRUPO, S.A.”. Esta edificabilidad la distribuye en dos bloques de edificios, uno con una altura predominante de 20 plantas y de uso residencial sito frente al Paseo de la Pechina, otro con una altura predominante de 19 plantas de uso predominantemente hotelero y sito entre el anterior y el Colegio de los Jesuitas, con un frente a la Gran Vía Fernando El Católico.

El 28 de febrero de 1997 el Ayuntamiento Pleno aprueba suscribir un Convenio urbanístico con la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A.”, para la obtención de la parcela recayente a la Gran Vía Fernando El Católico, Paseo de la Pechina, y calle Beato Gaspar Bono, con una superficie de 7.280,44 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento reconocido de 36.055 m<sup>2</sup> de edificabilidad sobre rasante, teniendo adquirido dicha mercantil el derecho a edificar 188 viviendas, sótanos, bajos comerciales y primera planta de oficinas, con una superficie construida total de 51.622,16 m<sup>2</sup>, en virtud de licencia concedida por Resolución de Alcaldía U-155, de 12 de enero de 1996, derecho a edificar que además había sido reconocido judicialmente por reiteradas sentencias del

Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 24 de febrero de 1993, 7 de julio de 1993 y 22 de diciembre de 1993. El Convenio fue suscrito por las partes el 15 de abril de 1997, formalizándose el 20 de enero de 1999, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia Don Manuel Ángel Rueda Pérez, escritura pública de permuta y reconocimiento de deuda entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia y la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A.”.

El mismo día 28 de febrero de 1997, el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar el Convenio entre el Ayuntamiento de Valencia y las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE, S.A.” y “EXPO GRUPO, S.A.”, suscrito por las partes el 22 de abril de 1997, cuyo objeto era la reordenación de la manzana a través de un nuevo instrumento de planeamiento en el que la edificación tuviera un máximo de once alturas, siendo la última retranqueada, y se modificaran las alineaciones de forma que se separara la edificación del hotel de la puerta de la Iglesia de los Jesuitas a la que daba frente, minorando así el impacto visual que producía el hotel.

Sendos Convenios justifican una modificación del PGOU tramitada por el Ayuntamiento de Valencia, que es aprobada definitivamente el 9 de noviembre de 1998 por Resolución del Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicada en el BOP el día 23 de diciembre de 1998, cuyo objeto principal en lo referido a la manzana de Jesuitas consistía en:

- a) Reducir la edificabilidad de 52.500 m<sup>2</sup>t materializable en dicha manzana, para dejarla en 16.445 m<sup>2</sup>t, con un uso residencial compatible con actividades hoteleras. Dicha reducción se produce en lo que atañe a la propiedad de “ENTREAVENIDAS S.A.”, ya que toda la edificabilidad perteneciente a esta persona jurídica se traslada a la manzana situada en la confluencia de las calles General Avilés – Maestro Rodrigo, en el Sector Campanar-Sur.
- b) Modificación de las alineaciones correspondientes a la propiedad de las mercantiles “GRAND HOTEL CRYSTAL PALACE S.A.” y “EXPO GRUPO S.A.”, reubicando la parcela edificable, eliminando el bloque residencial de

“ENTREAVENIDAS S.A.” y diseñando una parcela edificable con una altura máxima de 11 plantas (frente al planeamiento vigente que permitía 19). Esta modificación supone reubicar la parcela edificable, alterando su anterior disposición paralela al Colegio de los Jesuitas, que tapaba la fachada de la Iglesia, de forma que ahora su fachada da mayor presencia a la G.V. Fernando El Católico.

c) Aparición de un espacio libre público de 4.167 m<sup>2</sup> ubicado en la parte más próxima al Jardín Botánico (hoy ejecutado ya con un diseño singular y conocido como “Jardín de las Hespérides”) y separado del Colegio de los Jesuitas por un vial de 10 metros.

**IV.-** Los relatados antecedentes cronológicos ponen de relieve la permanente perseverante intención de la Corporación Municipal de encontrar una solución que permitiera la eliminación de la edificabilidad privada reconocida por el planeamiento en la “manzana de Jesuitas” -acuerdo que en el año 1997 fue posible alcanzar con la mercantil “ENTREAVENIDAS, S.A”, pero no con “EXPO GRUPO S.A.”, limitándose en tal momento el Convenio suscrito a perseguir la mejora de la ordenación de la referida manzana preservando sus valores paisajísticos y de lectura urbana mediante la significativa reducción del número de plantas edificables- lo que finalmente ha resultado posible gracias a la decidida voluntad de la propiedad de llegar a una solución amistosa con el Ayuntamiento de Valencia, consciente de que la sensibilidad ciudadana y los intereses generales –tal y como manifiesta en su escrito registrado de entrada el 4 de noviembre de 2011 con el número 24287- desaconsejan los actuales destinos urbanísticos previstos por el planeamiento vigente para la “manzana de Jesuitas” por legítimos que sean.

Todo ello, naturalmente, sin menoscabo de los derechos urbanísticos de la propiedad reconocidos por el planeamiento y patrimonializados en virtud de su actuación positiva de solicitud de licencia de edificación para la construcción de un hotel y de las reiteradas sentencias judiciales firmes recaídas en los últimos años, por lo

que lógicamente la vía elegida para el desbloqueo de esta situación enquistada no podía ser otra que la de la negociación de la Corporación Municipal con la empresa propietaria del inmueble.

La finalidad perseguida con esta larga negociación, finalmente culminada con éxito, ha sido en todo momento lograr una solución amistosa que, conciliando los intereses públicos y privados, permitiera liberar de edificabilidad la “manzana de Jesuitas” mediante el traslado de los derechos urbanísticos patrimonializados por el promotor a una parcela edificable de titularidad municipal ubicada en otra zona de la ciudad de similares características, y ello con el objetivo último de facilitar la adquisición por el Ayuntamiento de los terrenos integrantes de la conocida como “manzana de Jesuitas” para ser destinados al uso de zona verde pública, lo que permitirá satisfacer una histórica demanda ciudadana y garantizar con ello la preservación de un entorno tan sensible desde la óptica de sus valores patrimoniales, lo que finalmente ha resultado posible en virtud del acuerdo del voluntades plasmado en el presente Convenio de Colaboración.

**V.-** El mecanismo de gestión urbanística elegido para la materialización del referido traslado de los derechos urbanísticos patrimonializados por la propiedad ha sido, una vez operada la necesaria modificación del planeamiento que altere la calificación urbanística de las parcelas afectadas y prevea las necesarias condiciones edificatorias, la transferencia de aprovechamiento urbanístico regulada en el art. 185 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), que permite que los propietarios de una finca puedan transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otra finca que cuente con excedente de aprovechamiento, que resulta compensado en virtud de aquella transferencia, que legitimará su posterior edificación y que exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido, debiendo hacerse constar la transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, en el Registro de la Propiedad.

**VI.-** El presente Convenio de Colaboración urbanístico encuentra su fundamentación jurídica en lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la LUV, desarrollada por los artículos 555 y 556 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell.

Asimismo, se regula la figura del Convenio urbanístico en el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, concretamente en sus arts. 11.1 (trámite de información pública) y 47 (carácter jurídico administrativo).

Finalmente, la fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 25.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que bajo el título de “libertad de pactos y contenido mínimo del contrato” permite a la Administración concertar cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración, principio de autonomía de la voluntad que si bien el citado artículo refiere a los contratos del sector público, debe entenderse aplicable igualmente por analogía a los Convenios de Colaboración que celebre la Administración con personas físicas o jurídicas privadas, que a pesar de estar expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la citada ley por su art. 4.1.d) siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en la misma o en normas administrativas especiales, generan una relación jurídica de indudable naturaleza contractual.

Por todo ello, y considerando la conveniencia de satisfacer los objetivos anteriormente expresados, las partes comparecientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO**

Son objetivos específicos del presente Convenio de Colaboración los que se enumeran a continuación:

1º) La sustitución de la actual calificación de “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)” que atribuye el planeamiento vigente a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina y popularmente conocida como “solar de Jesuitas”, por el uso dotacional público de zona verde.

2º) La reordenación urbanística tanto de los terrenos integrantes de la parcela a que se refiere el punto anterior, como de su entorno urbano inmediato, habilitando una zona verde pública de nueva creación que permita dotar al jardín existente de mayor amplitud y de mejores condiciones de acceso y uso público, además de garantizar una adecuada percepción visual del Jardín Botánico y de la Iglesia de los Jesuitas.

3º) La eliminación de los 16.445 m<sup>2</sup> de edificabilidad privada que el planeamiento vigente reconoce actualmente a la indicada parcela edificable, prattrimonalizados por la propiedad en virtud de su actuación positiva de solicitud de licencia de edificación para la construcción de un hotel y de las reiteradas sentencias judiciales firmes recaídas en los últimos años, trasladando dicho aprovechamiento subjetivo -mediante el mecanismo de gestión conocido como transferencia de aprovechamiento urbanístico, materializada en un proyecto de reparcelación- a una parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, que previas las necesarias modificaciones de la ordenación urbanística y la demolición del edificio existente, se

considera apta para albergarlo desde el punto de vista urbanístico, cultural y paisajístico.

4ª) La cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo es objeto de transferencia, una vez recalificada a zona verde pública, con la finalidad de facilitar su apertura al uso público y disfrute ciudadano.

Esta cesión se perfeccionará con motivo de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, que deberá producirse en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la modificación de planeamiento a que se refieren los puntos anteriores. No obstante, una vez producida la entrada en vigor de dicha modificación de planeamiento, EXPOGRUPO, S.A. podrá, en cualquier momento, realizar unilateralmente la cesión y reservarse el aprovechamiento cuantificado en el anterior punto 3º.

## **SEGUNDA.- MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Con la finalidad de eliminar la edificabilidad privada atribuida por el planeamiento a la “manzana de Jesuitas” y permitir su construcción en la parcela de propiedad municipal sita en la Avda de Aragón núm. 35, se considera necesario tramitar una modificación de planeamiento, de rango estructural, que afectará a la vigente ordenación urbanística contenida en el Plan General de Ordenación Urbana para los siguientes emplazamientos:

### **Ámbito 1.- Manzana de Jesuitas:**

La modificación afectará básicamente a las siguientes determinaciones del planeamiento:



- Sustitución de la actual calificación de “Zona de edificación abierta de tipo 2 (EDA 2)” que atribuye el planeamiento vigente a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, que cuenta con una superficie aproximada de 3.639,54 m<sup>2</sup>, por el uso dotacional público de zona verde.
- La modificación contemplará la reordenación urbanística de los terrenos dotacionales colindantes a la indicada parcela, de titularidad municipal, otorgándoles la calificación urbanística que resulte más adecuada para dotar de unidad y coherencia a la ordenación de la parcela y de su entorno urbano inmediato, con la doble finalidad de otorgar una mayor amplitud y mejorar las condiciones de acceso y uso público del jardín actualmente existente, y simultáneamente garantizar una adecuada percepción visual tanto del Jardín Botánico como de la Iglesia de los Jesuitas.
- Supresión de los 16.445 m<sup>2</sup> de edificabilidad privada que el planeamiento vigente reconoce actualmente a la indicada parcela, previendo el traslado de dicho aprovechamiento lucrativo privado a otra zona de la ciudad apta para albergarlo desde el punto de vista urbanístico, cultural y paisajístico, concretamente a la parcela de propiedad municipal sita en la Avda. de Aragón núm. 35, previas las modificaciones de la ordenación urbanística que se citan a continuación.

### **Ámbito 2.- Mestalla:**

La modificación del planeamiento afectará a las vigentes determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana derivadas de la modificación del mismo denominada “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007.

En concreto, afectará a la actual parcela dotacional de propiedad municipal descrita en el anterior Expositivo II, sita en la Avda. de Aragón núm. 35, con una

superficie de 2.329,38 m<sup>2</sup>, a la que se atribuirán las siguientes determinaciones urbanísticas básicas:

- Calificación urbanística: sustitución de la actual calificación de la parcela pasando de “Red Primaria Equipamiento Público Administrativo-Institucional (PAD)” a uso terciario, calificación que habilitará, entre otros, el uso específico hotelero (Tho), si bien con las especialidades que se citan a continuación:
  - Usos prohibidos: se considerarán como usos específicos prohibidos los señalados en el artículo 6.44, apartado 2, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Urbana de 1988.
  - Usos permitidos: se considerarán como usos específicos permitidos cualesquiera otros no incluidos en el apartado 2 del artículo 6.44 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Urbana de 1988, incluido el uso residencial comunitario (Rcm) en los términos previstos en el apartado 4, letra f) del mismo artículo. Se admitirá también -previa formulación por la propiedad de la parcela del instrumento de planeamiento de iniciativa particular que corresponda- el uso específico residencial plurifamiliar (Rpf), ajustado a las condiciones señaladas para la zonificación de edificación abierta, ello al objeto de permitir eventualmente a “EXPO GRUPO, S.A.” la materialización de los mismos usos urbanísticos que actualmente atribuye el planeamiento a la parcela edificable identificada en el anterior Expositivo I, ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina.
  - Si para la materialización de este último uso específico residencial fuese preciso, en aplicación de los estándares urbanísticos de calidad urbana, reservar nuevos suelos con destino dotacional público, esta reserva será a exclusivo cargo del Ayuntamiento junto con las restantes condiciones adicionales que para tal uso se deban cumplir.

- Edificabilidad neta máxima: 16.445 m<sup>2</sup>t.
  
- Resto de condiciones edificatorias:
  - Número máximo de plantas: 20, con régimen de tolerancia total respecto al número mínimo de plantas.
  
  - Altura máxima de cornisa: se establece en función del número máximo de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:  $H_c = 10 + 4 N_p$
  
  - Planta técnica: se permitirá que, dentro del número máximo de plantas permitido, una de ellas se destine a planta técnica, no computable a los efectos de edificabilidad neta. En el caso de que esta planta se encuentre en situación inmediatamente superior a la planta baja, la modificación de planeamiento resolverá la posibilidad de que la cubierta de esta última se pueda utilizar para usos de esparcimiento, piscina u otros.
  
  - Sótano: la modificación de planeamiento viabilizará la posibilidad de utilizar la primera planta de sótano para usos complementarios al uso hotelero, en la línea permitida por la Modificación del PGOU “Piezas habitables bajo rasante” aprobada el 27 de enero de 2003.
  
  - Entreplanta: se permitirá la construcción de una entreplanta no computable cuya superficie útil no exceda del 75% de la superficie útil de la planta baja y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior principal recayente a la Avda. de Aragón.
  
  - Posibilidad de ubicar en la vía pública las rampas de acceso de vehículos al aparcamiento subterráneo, en el frente de la parcela recayente a la C/ Artes Gráficas y dentro de la concreta área física que se especifique en la modificación de planeamiento, con la anchura mínima exigida por la normativa técnica que resulte de aplicación para

permitir al entrada y salida de vehículos por un mismo acceso, todo ello previo otorgamiento por el Ayuntamiento de la correspondiente concesión demanial.

El ámbito de la modificación estará integrado por la Unidad de Ejecución actualmente denominada “Mestalla”, que se redelimitará al objeto de incluir la superficie de la parcela municipal sita en la Avda. de Aragón 35, e incorporará un excedente de aprovechamiento que permita obtener, mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico, la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina como suelo dotacional externo, resultando tras su modificación los siguientes parámetros aproximados de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla”:

- Superficie: 51.439,51 m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento tipo (= aprovechamiento subjetivo): 1,82 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Aprovechamiento objetivo (edificabilidad bruta): 110.064,91 m<sup>2</sup>t (93.619,91 m<sup>2</sup>t + 16.445 m<sup>2</sup>t)
- Excedente de aprovechamiento (AO – AS): 16.445 m<sup>2</sup>t (110.064,91 m<sup>2</sup>t - 93.619,91 m<sup>2</sup>t)

La modificación de planeamiento creará este excedente de aprovechamiento exclusivamente con la finalidad de permitir la transferencia del aprovechamiento subjetivo patrimonializado por “EXPO GRUPO, S.A.” y su materialización en la parcela de la Avda. de Aragón 35, respetándose al otro propietario de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, el Valencia, C.F., S.A.D., el aprovechamiento subjetivo que le corresponde en virtud del “CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA LA REORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS SOBRE LOS QUE SE UBICA EL ACTUAL “ESTADIO DE MESTALLA” suscrito con el Ayuntamiento el 28 de diciembre de 2004 y de la modificación del PGOU “Mestalla”, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007, surtiendo de tal forma los plenos efectos requeridos en el clausulado con finalidad indemnizatoria de este Convenio.

### **TERCERA.- DESAFECTACIÓN AUTOMÁTICA DE LA PARCELA MUNICIPAL UBICADA EN LA AVDA. DE ARAGÓN NÚM. 35**

La aprobación definitiva y entrada en vigor de la modificación de planeamiento a que se refiere la Cláusula anterior comportará la alteración automática de la calificación jurídica de la parcela de titularidad municipal actualmente ocupada por el “Edificio Oficinas Municipales, Avda Aragón” descrita en el anterior Expositivo II, que perderá su naturaleza jurídica de bien de dominio y servicio público, pasando a calificarse como bien patrimonial o de propios; todo ello en virtud de lo previsto en el art. 81.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, art. 180.1 de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de la Generalitat, de Régimen Local de la Comunidad Valenciana, y en el art. 8.4.a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por R.D. 1.372/1986, de 13 de junio.

### **CUARTA.- MODIFICACIONES DE LA PROGRAMACIÓN.**

Además de la modificación del planeamiento a que se refiere la anterior Cláusula Segunda, será objeto de modificación simultánea el Programa de Actuación Integrada aprobado por el Ayuntamiento de Valencia para la gestión directa de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, al objeto de:

- incluir en el suelo programado la total superficie de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla” (abarcando la parcela de la Avda. de Aragón 35);
- prever la modificación del área reparcelable, que comprenderá la superficie de la redelimitada UE “Mestalla” más la superficie de la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” sita en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina;

- permitir la ejecución material de la necesaria obra urbanizadora en dos fases que posibiliten la edificación independiente en el tiempo de la parcela de resultado que se adjudique a “EXPRO GRUPO, S.A.”, por un lado, y de las adjudicadas al Valencia, C.F., S.A.D. y al Ayuntamiento de Valencia, por otro;
- prever que la repercusión de las cargas de urbanización aprobadas en el Programa se haga de tal forma que los propietarios de cada una de las dos fases a que se refiere el párrafo anterior, con independencia de aprovechamiento que se les adjudique, asuman exclusivamente el pago de los costes de urbanización de los terrenos dotacionales incluidos en su respectiva fase y las obras complementarias exteriores que les pueda corresponder.
- incluir la obligación del Ayuntamiento de realizar, en ejecución del Proyecto de Reparcelación que se apruebe, la demolición a su exclusiva costa del “Edificio Oficinas Municipales, Avda. Aragón”.

#### **QUINTA.- PROCEDIMIENTO DE GESTION URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS**

El excedente de aprovechamiento de 16.445 m<sup>2</sup>t de la Unidad de Ejecución “Mestalla”, de conformidad con lo previsto en el art. 171.4.4º.a) de la LUV, se compensará en el Proyecto de Reparcelación de la misma mediante la obtención de un suelo dotacional externo (la parcela de 3.639,54 m<sup>2</sup>s propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina, previamente calificada como zona verde), esto es, mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico materializada en el referido Proyecto de Reparcelación.

Por tanto, el área reparcelable, que será discontinua, comprenderá aproximadamente una superficie total de de 55.079,05 m<sup>2</sup>s, correspondientes a la superficie de la redelimitada Unidad de Ejecución “Mestalla” (51.439,51 m<sup>2</sup>s), más la superficie de la parcela propiedad de “EXPO GRUPO, S.A.” (3.639,54 m<sup>2</sup>s) como suelo dotacional externo adscrito a la referida Unidad de Ejecución a los efectos de su obtención.

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “Mestalla “ adjudicará a “EXPO GRUPO, S.A.”, como finca de resultado, la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, previamente recalificada a uso terciario, con una edificabilidad neta de 16.445 m<sup>2</sup>t una vez producidas, en su caso, las cesiones de aprovechamiento a la Administración que pudiera exigir la normativa vigente.

A su vez, la aportación al Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento de Valencia de la parcela ubicada en la Avda. de Aragón núm. 35, como finca inicial, dará lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento subjetivo a favor del mismo, dado que dicho suelo dotacional fue obtenido por la Administración de forma onerosa, concretamente mediante expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en el art. 171.1 de la LUV y en el art. 399 del ROGTU. Este aprovechamiento subjetivo, cuantificado en aproximadamente 4.239,51 m<sup>2</sup>t, le será adjudicado al Ayuntamiento de Valencia en la misma finca de resultado en la que se materialice el aprovechamiento subjetivo que le corresponda como consecuencia de la aportación de aquellos otros terrenos dotacionales incluidos en la Unidad de Ejecución “Mestalla” que fueron obtenidos por el Ayuntamiento onerosamente (mediante expropiación forzosa o permuta).

Se procurará la tramitación del Proyecto de Reparcelación de forma simultánea a la de las modificaciones del planeamiento y de la programación a que se refieren las anteriores Cláusulas Segunda y Cuarta, ello sin perjuicio de que el referido Proyecto de Reparcelación únicamente podrá ser aprobado tras la entrada en vigor de éstas últimas.

## **SEXTA.- OTROS COMPROMISOS ASUMIDOS POR LAS PARTES**

Además de las obligaciones derivadas de las Cláusulas anteriores, las partes se comprometen al cumplimiento de los siguientes compromisos:

A) Una vez producida la entrada en vigor de las modificaciones del planeamiento y de la programación previstas en la anteriores Cláusulas Segunda y Cuarta, y en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación a que se refiere la Cláusula anterior, el Ayuntamiento se compromete a realizar a su exclusiva costa la demolición del “Edificio Oficinas Municipales, Avda. Aragón”, con la finalidad de que la adjudicación a “EXPO GRUPO, S.A.” de la finca resultante del Proyecto de Reparcelación se produzca libre toda carga o gravamen y en condiciones de poder ser edificada.

B) Por su parte, corresponderá a “EXPO GRUPO, S.A.”, una vez aprobados y en vigor los instrumentos de planeamiento y gestión regulados en el presente Convenio, el cumplimiento de los deberes que la vigente legislación urbanística, tanto estatal como valenciana, impone a los propietarios integrados en actuaciones de transformación urbanística; no resultando de aplicación a “EXPO GRUPO, S.A.” la cesión del 5% de aprovechamiento urbanístico prevista en el artículo 21 de la Ley Urbanística Valenciana, dado que, por una parte, se trata de un procedimiento de programación iniciado antes del 1 de julio 2007 (Disposición Transitoria Primera del Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell) y, por otra parte, debe transferirse la totalidad del aprovechamiento subjetivo patrimonializado por “EXPO GRUPO, S.A.”.

C) En el momento en que por parte de “EXPO GRUPO, S.A.” se obtenga la licencia para la edificación de la parcela edificable sita en la Avda. de Aragón núm. 35, y se devengue el pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Ayuntamiento compensará con la liquidación que al efecto practique por tal impuesto la cantidad de 94.729,98 € (NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO) (equivalentes a 15.761.742 pesetas), importe éste que se halla depositado en la Caja,



Municipal con tal finalidad, de conformidad con la Resolución de Alcaldía 4066-H, de 5 de junio de 1995, complementado por el Convenio entre las partes de 22 de abril de 1997.

D) Será requisito previo para la obtención de la licencia de edificación a que se refiere la letra anterior de esta Cláusula el ingreso en la Tesorería Municipal por parte de “EXPOGRUPO, S.A.”, afecta a los fines que el Ayuntamiento determine, de la diferencia económica entre los costes de urbanización del ámbito vial de servicio que le hubieran correspondido a la empresa en el caso de haber edificado en la parcela ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina -que se cuantifican en la cantidad de 466.281,76 € (CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO), según informe obrante en el expediente- y los que le corresponda asumir en virtud de la modificación del Programa del Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución “Mestalla” prevista en la anterior Cláusula Cuarta.

E) El Ayuntamiento se compromete a asumir la indemnización de los gastos de honorarios técnicos por redacción del proyecto acompañado a la solicitud de licencia de edificación para la construcción de un Hotel en la confluencia de la Gran Vía Fernando el Católico con el Paseo de la Pechina, expediente 599/1998, siempre que se acredite ante el Ayuntamiento la efectividad de tales gastos mediante la aportación de la correspondiente factura y justificación de su abono o, en su caso, mediante documentación acreditativa de tales gastos expedida por el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia cuando los pagos a profesionales se hubiesen realizado con la intervención del mismo, y siempre que, una vez dictado acto administrativo o sentencia judicial firme, los gastos por dichos conceptos no sean recuperados por “EXPO GRUPO, S.A.” en virtud de la acción de responsabilidad patrimonial contra la Generalitat Valenciana.

F) La cesión gratuita por EXPO GRUPO, S.A. al Ayuntamiento de Valencia del solar sito en la Gran Vía Fernando el Católico, esquina con Paseo de la Pechina, cuyo aprovechamiento subjetivo es objeto de la transferencia regulada en el presente

Convenio, no está sujeta al Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de conformidad con el artículo 4.3.b) de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Valencia reguladora de tal impuesto, dado que se trata de terrenos afectados por un Programa de Actuación Integrada, que produce como efecto una adjudicación realizada en proporción a los derechos de los propietarios con motivo de la reparcelación.

### **SÉPTIMA.- EFECTIVIDAD DEL CONVENIO**

El presente Convenio, previos los trámites correspondientes, será aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia y suscrito por las partes, momento en el que se producirá su entrada vigor, sin perjuicio de su incorporación como Anexo a la modificación de planeamiento prevista en la anterior Cláusula Segunda.

Lo convenido se entiende sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de su potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que los instrumentos de planeamiento a que se refiere la anterior Cláusula Segunda, en su caso, sean aprobados definitivamente por el órgano competente de la Generalitat Valenciana y hagan posible su cumplimiento.

El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual ni extracontractual del Ayuntamiento de Valencia, a cuya exigencia renuncian expresamente las partes intervinientes, salvo que el incumplimiento del Convenio lo fuera por causas imputables única y exclusivamente a la propia Corporación Municipal.

La denegación de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento a que se refiere la anterior Cláusula Segunda por el órgano competente de la Generalitat Valenciana será causa de rescisión del Convenio suscrito, que operará automáticamente mediante la simple comunicación de tal acuerdo a las partes intervinientes, quedando sin efecto los compromisos asumidos respectivamente por las mismas.

En caso de que una vez aprobadas definitivamente y habiendo entrado en vigor las modificaciones del planeamiento y de la programación previstas en este Convenio, por cualquier causa, sin mediar culpa por parte de “EXPO GRUPO, S.A.”, ésta no pudiera materializar su aprovechamiento subjetivo en la parcela sita en la Avda. de Aragón núm. 35, se pondrá en marcha el mecanismo indemnizatorio a que se refiere la Cláusula Décima del presente Convenio.

#### **OCTAVA.- CESIÓN DEL CONVENIO**

La venta o cesión a un tercero de los terrenos objeto del presente Convenio únicamente podrá realizarse previa autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, que deberá otorgarse siempre que el nuevo adquirente manifieste su voluntad de subrogarse en la posición del cedente y, consiguientemente, asuma el cumplimiento de la totalidad de compromisos y obligaciones que corresponden al cedente en virtud del presente Convenio.

La formalización de la cesión deberá producirse en todo caso en escritura pública, en la que se expresará con claridad que el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones asumidos por el cedente en el presente Convenio.

#### **NOVENA.- FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN**

Corresponderá al Ayuntamiento de Valencia la interpretación del presente Convenio y la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento, así como su modificación por razones de interés público.

#### **DÉCIMA.- RESOLUCIÓN DEL CONVENIO**

El incumplimiento grave por cualquiera de las partes de las estipulaciones de este Convenio facultará a la otra para instar su resolución y su correspondiente derecho a indemnización, con la excepción prevista en la anterior Cláusula Séptima.

En concreto, en el supuesto de que una vez aprobadas definitivamente y habiendo entrado en vigor las modificaciones del planeamiento y de la programación previstas en este Convenio, “EXPO GRUPO, S.A.”, sin mediar culpa propia, no pudiera por cualquier causa (mediando o no culpa por parte del Ayuntamiento) materializar totalmente su aprovechamiento subjetivo transferido a la parcela sita en la Avda. de Aragón núm. 35, dicha mercantil podrá exigir una indemnización imputable a la pérdida o disminución del valor de la finca derivada de la indicada imposibilidad de materializar la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos previstos, cuyo importe mínimo queda fijado en la cantidad de 16.977.678,22 € (DIECISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS DE EURO), según informe de valoración obrante en el expediente, más la actualización que proceda por aplicación del índice de precios al consumo desde la fecha de la firma del presente Convenio hasta aquella en que se reclame su abono. A esta indemnización se añadirán, en su caso, las cantidades correspondientes a otros daños y perjuicios, incluidos daños emergentes y lucros cesantes, que se hubieran podido irrogar a “EXPO GRUPO, S.A.” y que ésta acredite debidamente.

Únicamente será exigible al Ayuntamiento de Valencia la responsabilidad por reducción de aprovechamiento a que se refiere el párrafo anterior en el caso de que el Ayuntamiento, en virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación o por cualquier otra forma de adquisición gratuita, hubiera adquirido la propiedad de la parcela de 3.639,54 m<sup>2</sup>s titularidad de “EXPO GRUPO, S.A.” ubicada en la confluencia de la Gran Vía Fernando El Católico y el Paseo de la Pechina previamente recalificada a zona verde pública.

En todo caso, transcurridos dos años desde la entrada en vigor del presente Convenio sin haber obtenido “EXPO GRUPO, S.A.” la adjudicación de la parcela de

Avda. Aragón núm. 35, con el íntegro aprovechamiento aquí previsto, con total independencia del estado en que se halle la tramitación del Proyecto de Reparcelación, podrá tal entidad igualmente solicitar desde entonces la indemnización prevista en el párrafo segundo de la presente Cláusula, siempre que con carácter previo se haya cumplido igualmente la condición exigida en el párrafo anterior.

El importe de la indemnización fijado en el párrafo segundo de la presente Cláusula tendrá el carácter de mínimo, reservándose “EXPO GRUPO, S.A.” el ejercicio de las acciones legales que corresponda para su fijación definitiva en vía judicial.

#### **DECIMOPRIMERA.- SOMETIMIENTO EXPRESO A LOS ÓRGANOS JUDICIALES DE VALENCIA**

Las partes intervinientes se someten expresamente, para la resolución de cualquier litigio que pudiera surgir en la interpretación y aplicación del presente Convenio a los órganos judiciales de la jurisdicción contencioso-administrativa con sede en Valencia.

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por triplicado ejemplar, en Valencia, a            de            de dos mil trece.”

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá usted interponer uno de los siguientes recursos :

a) Con carácter potestativo, **recurso de reposición** ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.

Sin transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer **recurso contencioso-administrativo** ante el **Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia**, en el plazo de seis meses desde esta desestimación presunta.

b) **Recurso contencioso-administrativo** ante el **Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia**, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Valencia, a 1 de julio de 2013

**EL SECRETARIO**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the typed name of the secretary.

**Fdo. Manuel Latorre Hernández**

