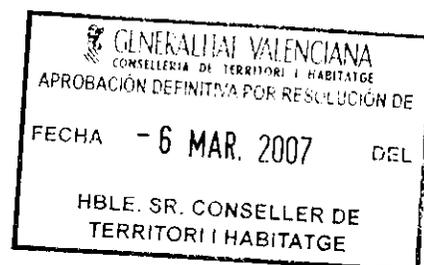


**ANEXO MEMORIA  
CONVENIOS  
PROPIEDADES CATASTRALES**



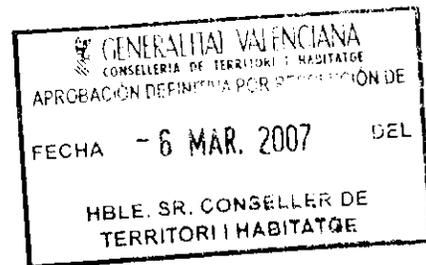
**PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A. 4-1  
"ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARQUE CENTRAL"**

---

**ANEXO MEMORIA 1**

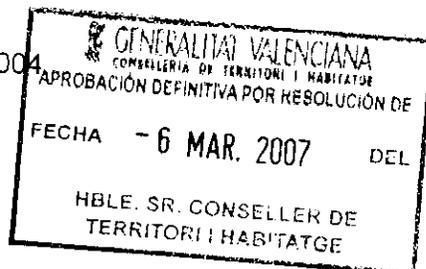
**CONVENIOS**

Como anexo a esta Memoria, se adjunta copia de los respectivos Convenios de Colaboración suscritos en Valencia, entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas de la calle Gibraltar, números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 25 y 27 y calle Denia 84, incluidas en el ámbito de suspensión de licencias del área de la Actuación urbanística "Parque Central".



**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL**

En la ciudad de Valencia, a 5 de noviembre de 2004



**REUNIDOS**

De una parte, el Ilmo. Sr. Don ALFONSO GRAU ALONSO, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por Don PEDRO GARCÍA RABASA, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, Don ANTONIO JUAN GIL SOLER, en representación de la mercantil "BALISPA, S.L." propietaria de la parcela edificable ubicada en el número 5 de la calle Gibraltar, con referencia catastral 5715130YJ2751F, según acredita mediante la aportación de nota simple expedida por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación, así como de cualquier otra propiedad que pudiera adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
10310	1452	176	141

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

**EXPONEN**

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitos en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

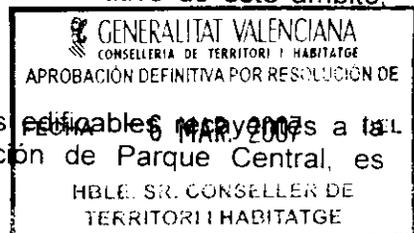
"Clasificación: Suelo urbano (SU)  
Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa  
La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja más tres pisos ) más ático por ser zona de Ensanche.  
Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.  
El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capitulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusivos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central .... ". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:



- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m2, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m2: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos"

GOBIERNO DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I URBANÍSTICA  
 DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME I MOBILITAT  
 PROBABACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
 FECHA - 6 MAR. 2007 DEL  
 SR. CONSELLER DE

permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

### CLÁUSULAS

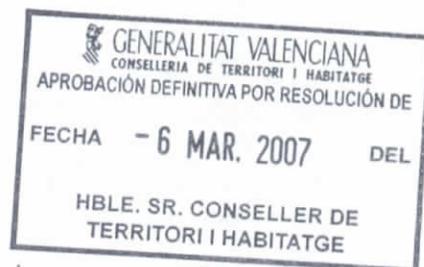
#### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.**

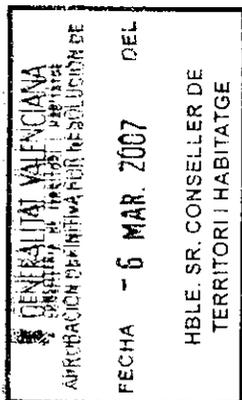
El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

#### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de





los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido - Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación

de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

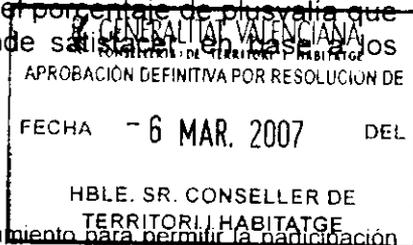
- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m}^2\text{t}} = 494,92 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo



previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

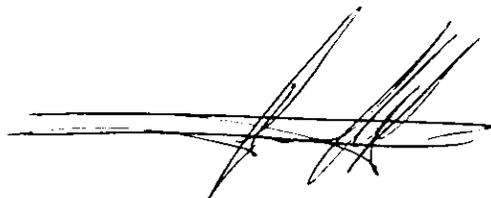
Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por triplicado ejemplar, en Valencia, en la fecha indicada "ut supra".

**EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS**



Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

**LA PROPIEDAD DE LA PARCELA  
EDIFICABLE DEL Nº 5 DE LA C/ GIBRALTAR**



Fdo. Antonio J. Gil Soler

**EL SECRETARIO**

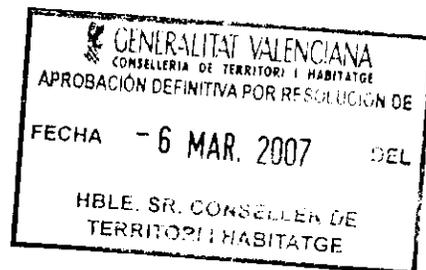


Fdo. Pedro García Rabasa

 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE	
APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENACIÓN DE	
FECHA	- 6 MAR. 2007 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE	

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL**

En la ciudad de Valencia, a 11 de noviembre de 2004.



**REUNIDOS**

De una parte, el **Ilmo. Sr. Don ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Doña MARÍA PILAR JUNCADILLA ADELL**, casada con **Don MANUEL NAGORE ESCARTÍN**, presuntamente en régimen de gananciales, propietaria de la parcela edificable ubicada en el **número 7 de la calle Gibraltar**, con referencia catastral 5715129YJ2751F, según acredita mediante la aportación de nota simple expedida por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
25753	1945	486	29

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

**EXPONEN**

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitios en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)  
Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Residencial.  
La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (plantas bajas más tres pisos ) más ático por ser zona de Ensanche.  
Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.  
El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusives) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente (H.B.L.E. SR. CONCEJAL DE TERRITORI I HABITATGE

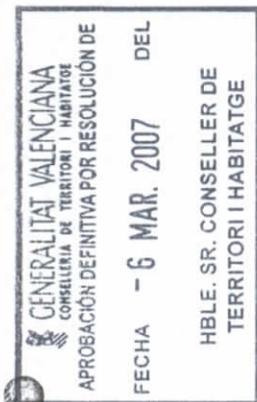


II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central .... ". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:



- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m2, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m2: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

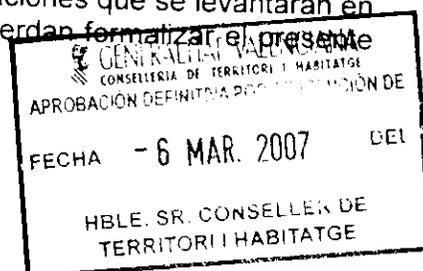
De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos"

permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:



## CLÁUSULAS

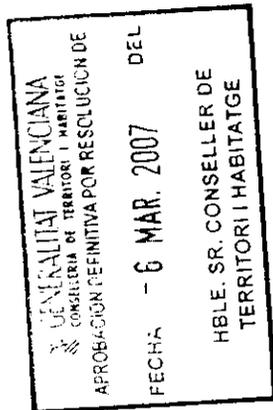
### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.**

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de



los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido - Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### **TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.**

Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación

de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

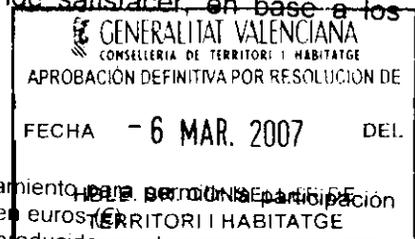
- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para ser una participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros.
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494.92 \text{ €/m2t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo



previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

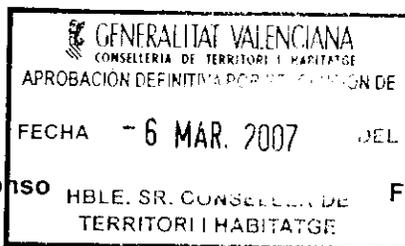
Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por triplicado ejemplar, en Valencia, en la fecha indicada "ut supra".

EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS

Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

EL SECRETARIO

Fdo. Pedro García Rabasa



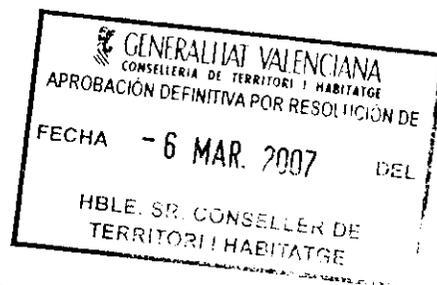
LA PROPIETARIA DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE  
GIBRALTAR Nº 7

Fdo. Dña María Pilar Juncadella Adell

Fdo. Manuel Nagore Escartin

# CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL

En la ciudad de Valencia, a 23 de noviembre de 2004.



## REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. Don **ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Dña MARÍA DESAMPARADOS LOPEZ ESCRIVA**, en nombre propio y cómo representante de **Don VICENTE LOPEZ ESCRIVA**, propietarios de **parte** la parcela edificable ubicada en el **número 23 de la calle Gibraltar**, con referencia catastral 5715121YJ2751F, según acredita mediante la aportación de nota simple expedida por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación, así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
16959	1617	286	6

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

## EXPONEN

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitos en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

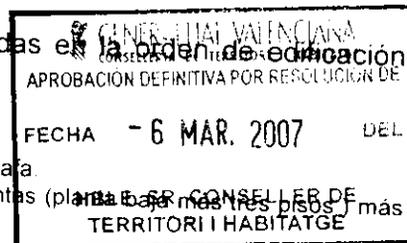
"Clasificación: Suelo urbano (SU)

Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.

La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja y tres pisos) más ático por ser zona de Ensanche.

Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.

El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusivos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

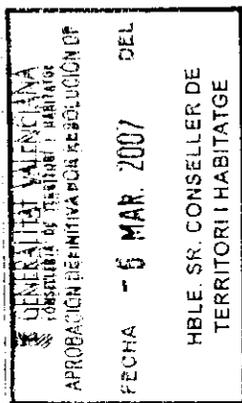


II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central .... ". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:



- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m<sup>2</sup>: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos"

permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
FECHA - 6 MAR. 2007  
HBLE. SR. CONSELLER DE  
TERRITORI I HABITATGE

## CLÁUSULAS

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

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de

los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido – Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

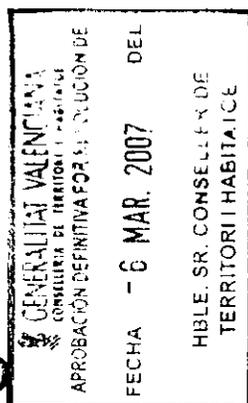
Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación



de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde según los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

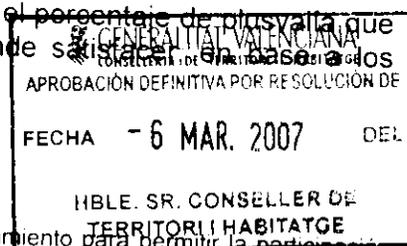
- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494,92 \text{ €/m2t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo



previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

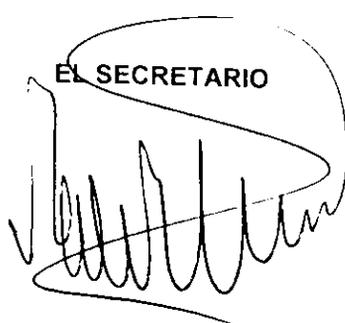
El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

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, en la fecha indicada "ut supra".

**EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS**

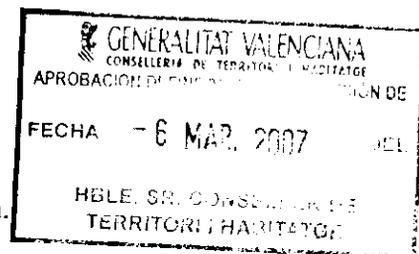
  
Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

**EL SECRETARIO**

  
Fdo. Pedro Garcia Rabasa

**LOS PROPIETARIOS DE PARTE DE LA PARCELA  
EDIFICABLE DE LA C/ GIBRALTAR, 23**

  
Fdo. Doña Mª Desamparados Lopez Escrive.



**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL**

En la ciudad de Valencia, a 3 de noviembre de 2004.

**REUNIDOS**

De una parte, el Ilmo. Sr. **Don ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Don PASCUAL BAÑÓN GARCÍA Y JULIAN LORENZO AVILES GARCIA**, actuando ambos en nombre propio y además en representación de la mercantil "**DOMUS AEDIFICATORIA, S.L.**" propietarios de parte la parcela edificable ubicada en el número 9 de la calle Gibraltar, con referencia catastral 5715128YJ2751F, según acredita mediante la aportación de notas simples expedidas por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación, así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
25935	1950	490	139
25802	1933	478	70
21796	1740	362	131
25935	1950	490	139
25483	1934	479	17
16905	1613	283	72

Asimismo declaran ser propietarios de la finca registral 8163/G, en el Registro de la Propiedad nº 12 de Valencia, tomo 105, libro 54, folio 167 y 168 para cuya acreditación aportan escritura de compraventa, otorgada en Valencia, el día de julio de 2004 ante el Notario Don José Luis Lopez Rodríguez.

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

## EXPONEN

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitos en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)

Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.

La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja más tres pisos ) más ático por ser zona de Ensanche.

Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.

El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (Arts. 15 a 6.21 inclusives) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, para la acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

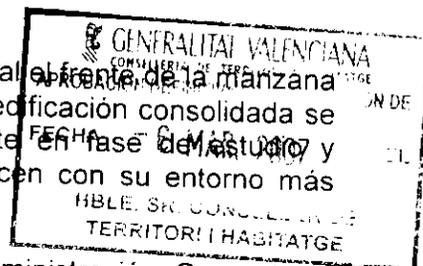


Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central .... ". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:

- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m2, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m2: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.



Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos" permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

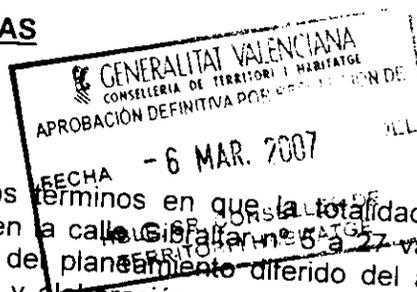
La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

### CLÁUSULAS

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

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones de planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.



## SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

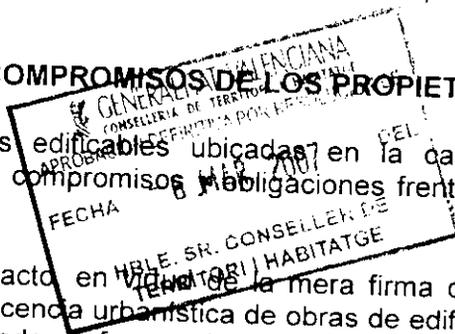
El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.
- 2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.
- 3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido - Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.
- 4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.
- 5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

## TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

- 1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.
- 2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.



3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

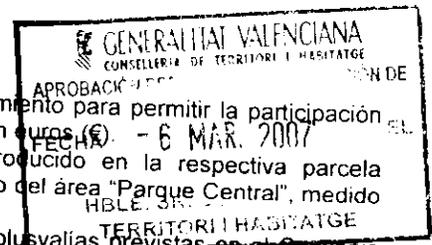
Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494,92 \text{ €/m2t}$$



Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores:  $CE = AO \times 494,92$  €/m<sup>2</sup>.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

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, en la fecha indicada "ut supra".

EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS

Fdo. D. Alfonso Grau Alonso



LOS PROPIETARIOS DE PARTE DE LA PARCELA  
EDIFICABLE DE LA C/ GIBRALTAR, 9

Fdo. Julian Lorenzo Aviles García

Fdo. Pascual Bañón García.

# CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL

En la ciudad de Valencia, a 16 de noviembre de 2004.

## REUNIDOS

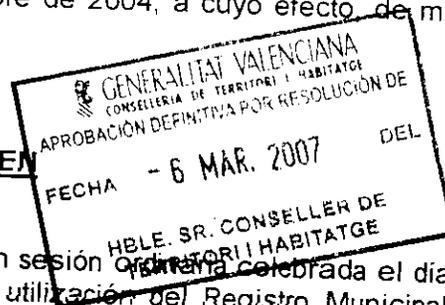
De una parte, el **Ilmo. Sr. Don ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Don MARÍA CONCEPCIÓN SILVAN PEREIRA** propietaria de parte la parcela edificable ubicada en el número 9 de la calle Gibraltar, con referencia catastral 5715128YJ2751F, según acredita mediante la aportación de nota simple expedidas por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación así como de cualquier otra propiedad que pudiera adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
9559	1318	134	68

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

EXPONEN



I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitios en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)  
Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.  
La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja más tres pisos ) más ático por ser zona de Ensanche.  
Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.  
El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusivos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

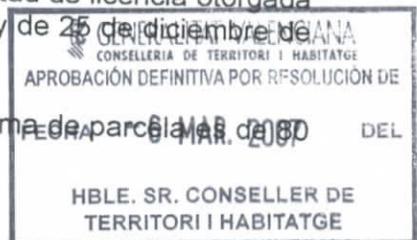
II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central .... ". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:

- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m2, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m2: Gibraltar 27.



IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos"

permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

## CLÁUSULAS

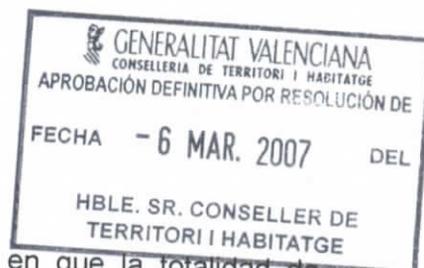
### PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

### SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.



2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido - Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

GENERALITAT VALENCIANA  
DEPARTAMENT DE TERRITORI I HABITATGE  
APPROBACION DEFINITIVA DE LICENCIACION DE  
FECHA 6 MAR. 2007 DEL

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494,92 \text{ €/m2t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes  $\text{€/m2t}$ .

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de

 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE	
VALORACIÓN DEFINITIVA DE PLUSVALÍA DE	
<b>VALOR AO x 494,92</b>	
FECHA	- 6 MAR. 2007
DEL	
HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE	

ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

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, en la fecha indicada "ut supra".

**EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS**

Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

**EL SECRETARIO**

Fdo. Pedro García Rabasa

**LA PROPIETARIA DE PARTE DE LA PARCELA  
EDIFICABLE DE LA C/ GIBRALTAR, 9**

Fdo. M<sup>a</sup> Concepción Silvan Pereira.

 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE		
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE		
FECHA	- 6 MAR. 2007	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE		

# CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL

En la ciudad de Valencia, a 3 de noviembre de 2004.

## REUNIDOS

De una parte, el **Ilmo. Sr. Don ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Don PASCUAL BAÑÓN GARCÍA Y JULIAN LORENZO AVILES GARCIA**, en calidad de propietarios de **parte** la parcela edificable ubicada en el **número 11 de la calle Gibraltar**, con referencia catastral 5715127YJ2751F, según acredita mediante la aportación de notas simples expedidas por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
23382	1821	411	158
17351	1631	296	42
15143	1558	247	73
24103	1850	431	62
21680	1737	360	1

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

## EXPONEN

 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE		
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE		
FECHA	- 6 MAR. 2007	DEL
H. B. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE		

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitos en Ciutat

Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)

Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.

La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja más tres pisos ) más ático por ser zona de Ensanche.

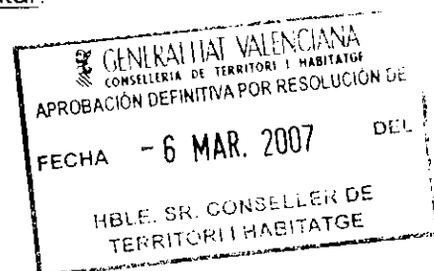
Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.

El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusivos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "*suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central ....*". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.



III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:

- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m<sup>2</sup>: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE		
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE		
FECHA	6 MAR, 2007	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE		

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos" permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

## CLÁUSULAS

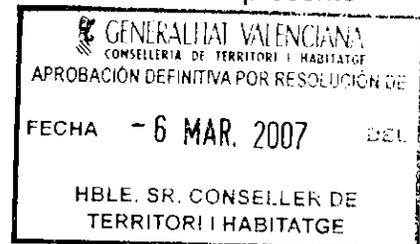
### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.**

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación



dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido – Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

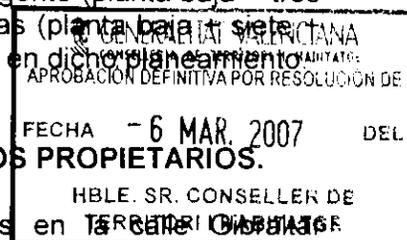
Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en los números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación



de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

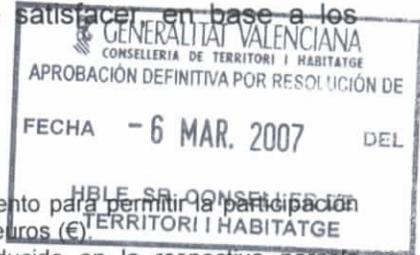
- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494,92 \text{ €/m2t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo



previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

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, en la fecha indicada "ut supra".

EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS

Fdo. D. Alfonso Grau Alonso



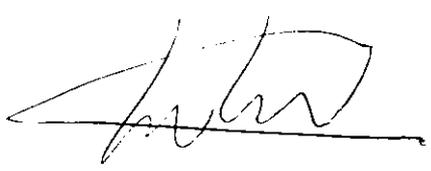
EL SECRETARIO

Fdo. Pedro García Rabasa



LOS PROPIETARIOS DE PARTE DE LA PARCELA  
EDIFICABLE DE LA C/ GIBRALTAR, 11

Fdo. Julian Lorenzo Aviles García



Fdo. Pascual Bañón García



GENERALITAT VALENCIANA	
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE	
FECHA	- 6 MAR. 2007
HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE	

# CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL

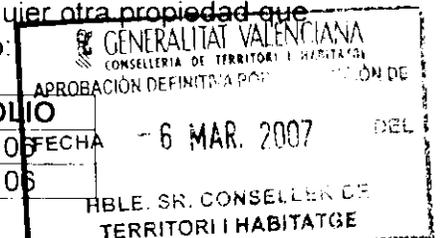
En la ciudad de Valencia, a 24 de noviembre de 2004.

## REUNIDOS

De una parte, el **Ilmo. Sr. Don ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Don Hermeregildo y Magdalena Marques Castell**, cómo herederos de Hermeregildo Marques Zairín, **Francisca Marques Domingo** como heredera de Edmundo Marques Zairín, **Alvaro, Salvador, Mercedes, Isabel y Hector Marques Higón** cómo herederos de Bernardo Alvaro Marques Zairín, y asimismo ratifican el convenio como herederos de la parte que les pertenece de Mercedes Zairín Castillon y Amalia Marques Zairín, en calidad de propietarios de **parte** la parcela edificable ubicada en el **número 11 de la calle Gibraltar**, con referencia catastral 5715127YJ2751F, según acredita mediante la aportación de notas simples expedidas por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
2014-C	14	6	105
2014-A	14	6	106



Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

## EXPONEN

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y

rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitos en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiéndoles de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)

Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.

La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja más tres pisos ) más ático por ser zona de Ensanche.

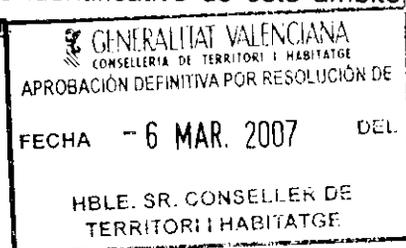
Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.

El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusivos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central .... ". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar



III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:

- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m2, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m2: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

FECHA - 6 MAR. 2007 DEL  
HBLE. SR. CONSELLER DE  
TERRITORI I HABITATGE

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos" permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

## CLÁUSULAS

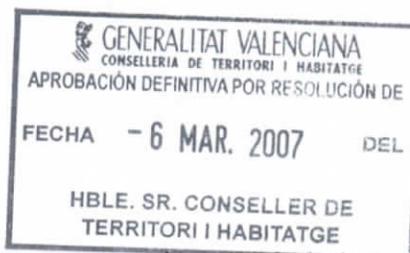
### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.**

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación



dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido - Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

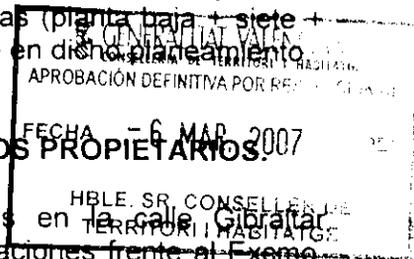
Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación



de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en metros (E), CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido por la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494,92 \text{ €/m2t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo

previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

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, en la fecha indicada "ut supra".

EL TENIENTE DE ALCALDÉ DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS

Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

EL SECRETARIO

Fdo. Pedro García Rabasa

LOS PROPIETARIOS DE PARTE DE LA PARCELA  
EDIFICABLE DE LA C/ GIBRALTAR, 11

Magdalena Marques Castell.



 GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE		
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE		
FECHA	6 MAR. 2007	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE		

Hermeregildo Marques Castell



Francisca Marques Domingo

*F. Marques*

Alvaro Marques Higón

*A. Marques Higón*

Salvador Marques Higón

*S. Marques*

Isabel Marques Higón

*I. Marques*

Mercedes Marques Higón

*M. Marques Higón*

Hector Marques Higón

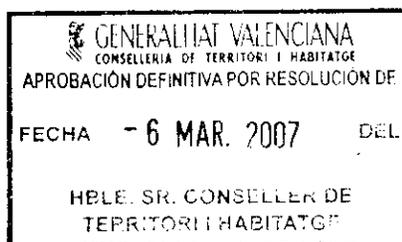
*H. Marques*


**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
 FECHA - 6 MAR. 2007 DEL  
 HBLE. SR. CONSELLER DE  
 TERRITORI I HABITATGE


**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
 FECHA - 6 MAR. 2007 DEL  
 HBLE. SR. CONSELLER DE  
 TERRITORI I HABITATGE

# CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL

En la ciudad de Valencia, a 3 de noviembre de 2004.



## REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. Don **ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Don ANDRES SERRA MARTINEZ**, en representación de la mercantil "**SERRFEX, S.L.**", propietaria de la parcela edificable ubicada en el **número 15 de la calle Gibraltar**, con referencia catastral 5715125YJ2751F, según acredita mediante la aportación de nota simple expedida por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
16425	1590	269	182

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

## EXPONEN

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitios en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)  
Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.  
La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja más tres pisos) más ático por ser zona de Ensanche.  
Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.  
El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusives) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
APROBACIÓN DEFINITIVA POR DECISION  
FECHA - 6 MAR. 2007  
HBLE. SR. CONSELLER DE  
TERRITORI I HABITATGE

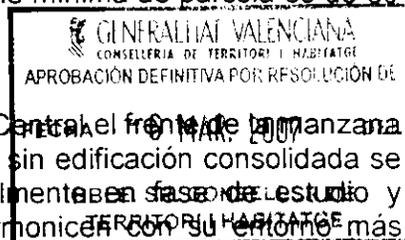
II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central ... ". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:

- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m2, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m2: Gibraltar 27.



IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos"

permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

## CLÁUSULAS

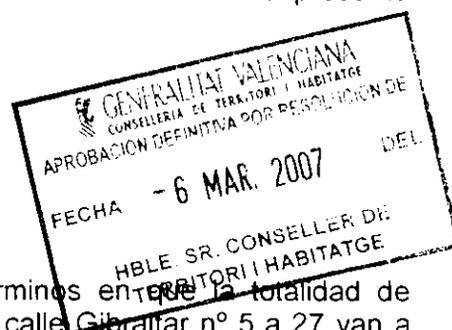
### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.**

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sites en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de



los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido – Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

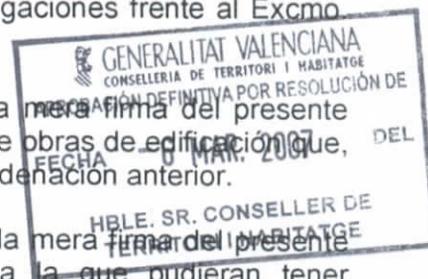
Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación



de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

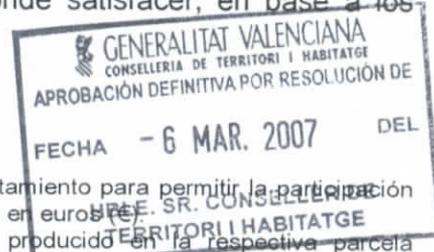
- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros.
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494,92 \text{ €/m2t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo



previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

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, en la fecha indicada "ut supra".

EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS

Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

LA PROPIEDAD DE LA PARCELA  
EDIFICABLE DEL Nº 15 DE LA C/  
GIBRALTAR

Fdo. Don Andrés Serra Martínez

EL SECRETARIO

Fdo. Pedro García Rabasa



# CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL

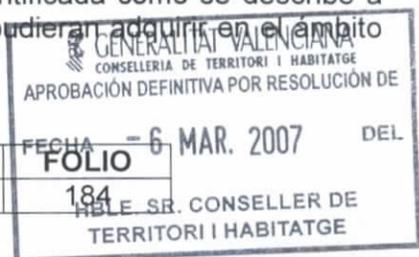
En la ciudad de Valencia, a 3 de noviembre de 2004.

## REUNIDOS

De una parte, el **Ilmo. Sr. Don ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Don ANDRES SERRA MARTINEZ**, en representación de la mercantil **SERRFEX, S.L.**, **Don FRANCISCO JAVIER SERRA MARTINEZ**, en nombre propio y en representación de su esposa **Doña MARIA CUEVA SANTA MINGUEZ AZNAR**, **Doña MARIA ELISA SERRA MARTINEZ**, **Doña MARIA AMPARO SERRA MARTINEZ**, **Doña ANA SERRA MARTINEZ** y **Doña GEMMA SERRA MARTINEZ** propietarios de la parcelas edificables ubicadas en los **números 17 y 19 de la calle Gibraltar**, con referencia catastral 5715123YJ2751F y 5715124YJ2751F, según acreditan mediante la aportación de nota simple expedida por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación, así como de cualquier otra propiedad que pudiera adquirirse en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
25653	1943	484	184



Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

## EXPONEN

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de

Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitos en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)  
Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.  
La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja más tres pisos ) más ático por ser zona de Ensanche.  
Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.  
El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusives) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos de actuación urbanística Parque Central .... ". En el plano identificativo de este ámbito quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

REPUBLICA DE ESPAÑA	
GENERALITAT VALENCIANA	
DEPARTAMENT D'URBANISME I HABITATGE	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE	
FECHA	- 6 MAR. 2007 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE	

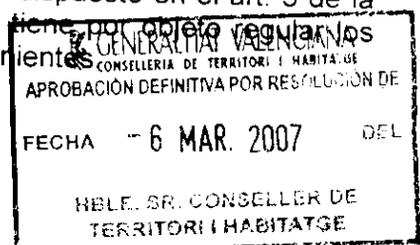
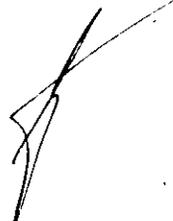
III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:

- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m2, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m2: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los



V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos" permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

### CLÁUSULAS

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

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

#### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

 GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE		
APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA COMISIÓN DE		
FECHA	- 6 MAR. 2007	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE		

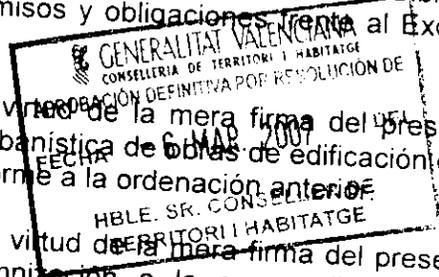


- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.
- 2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.
- 3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido - Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.
- 4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.
- 5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones con el Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

- 1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.
- 2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.
- 3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.



4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

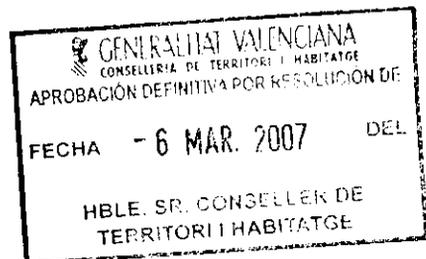
Siendo :

- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494,92 \text{ €/m2t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO



Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

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, en la fecha indicada "ut supra".

#### LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES Nº 17 y 19 C/ GIBRALTAR

Don Andrés Serra Martínez

M<sup>a</sup> Amparo Serra Martínez

Francisco J. Serra Martínez

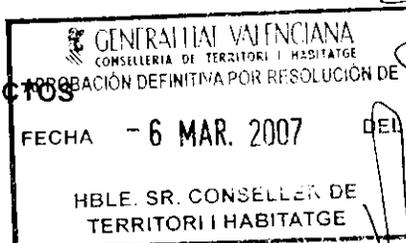
M<sup>a</sup> Elisa Serra Martínez

Gemma Serra Martínez

Ana Serra Martínez

EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS

Fdo. D. Alfonso Grau Alonso



Conforme  
EL SECRETARIO

Fdo Pedro García Rabasa

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL**

En la ciudad de Valencia, a 3 de noviembre de 2004.

**REUNIDOS**

 <b>GENERALITAT VALENCIANA</b> CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE	
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE	
FECHA	- 6 MAR. 2007 DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE	

De una parte, el Ilmo. Sr. Don **ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Don MANUEL PASCUAL VENTURA** en representación de "**PAS I VENT, S.L.**" y **Doña MARÍA VICTORIA PASCUAL VENTURA**, en representación de "**VICTORIA PASCUAL, S.L.**" propietarios de la parcela edificable ubicada en el número 21 de la calle Gibraltar, con referencia catastral 5715122YJ2751F, según acredita mediante la aportación de nota simple expedida por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación, así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
3483	800	53	125

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

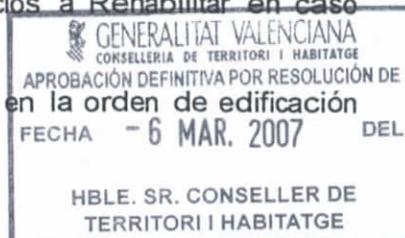
**EXPONEN**

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitos en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:



"Clasificación: Suelo urbano (SU)

Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.

La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja mas tres pisos ) más ático por ser zona de Ensanche.

Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.

El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusives) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

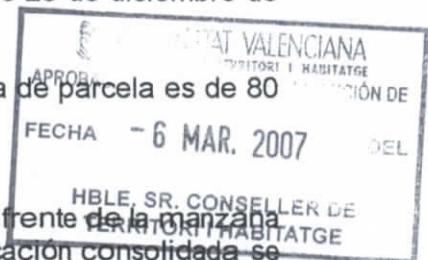
II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "*suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central ....*". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:

- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m2, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m2: Gibraltar 27.



IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley

permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

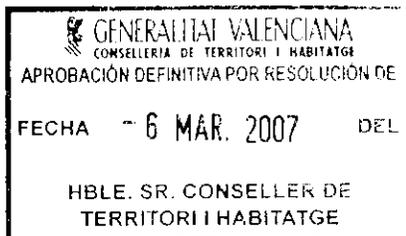
La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

### CLÁUSULAS

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

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.



#### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de

los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido – Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación



de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

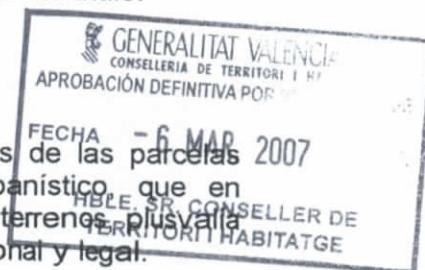
- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m}^2\text{t}} = 494,92 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo



previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

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, en la fecha indicada "ut supra".

EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS

Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

EL SECRETARIO

Fdo. Pedro García Rabasa

LOS PROPIETARIOS DE LA PARCELA  
EDIFICABLE Nº 21 DE LA C/ GIBALTAR

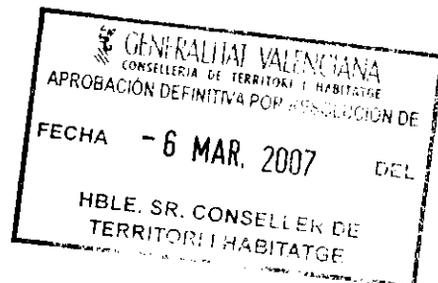
Fdo. Manuel Pascual Ventura

Fdo. M<sup>a</sup> Victoria Pascual Ventura

GENERALITAT VALENCIANA	
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE	
APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA RESOLUCIÓN DE	
FECHA - 6 MAR. 2007	DEL
H. B. L. E. SR. CONSELLER DE TERRITORI I HABITATGE	

# CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL

En la ciudad de Valencia, a 3 de noviembre de 2004.



## REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. Don **ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Don MANUEL PASCUAL VENTURA** como representante de la mercantil "**PAS I VENT**" y **Doña MARÍA VICTORIA PASCUAL VENTURA**, en representación de "**VICTORIA PASCUAL, S.L.**", en calidad de propietarios de parte de parcela edificable ubicada en el número 23 de la calle Gibraltar, con referencia catastral 5715121YJ2751F, según acredita mediante la aportación de nota simple expedida por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación, así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
26224	1968	503	102
14111	1520	220	221
14109	1520	220	219

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

## EXPONEN

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitios en Ciutat

Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejel de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiéndole de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)

Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.

La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja más tres pisos ) más atico por ser zona de Ensanche.

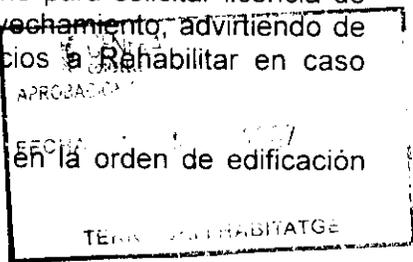
Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.

El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusives) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central .... ". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.



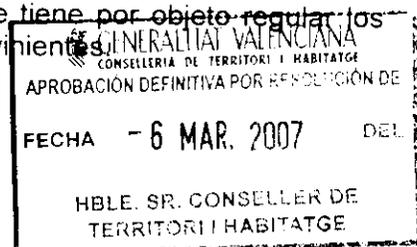
III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:

- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19
- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m<sup>2</sup>: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.



V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos" permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

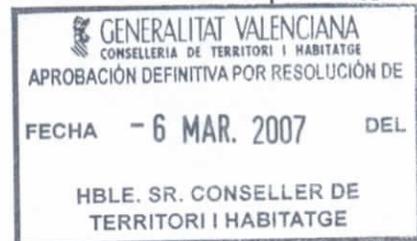
## CLÁUSULAS

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

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":



1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido – Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

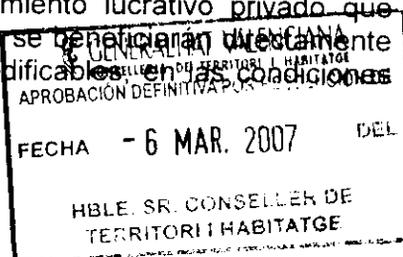
### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán únicamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.



4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo :

- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).

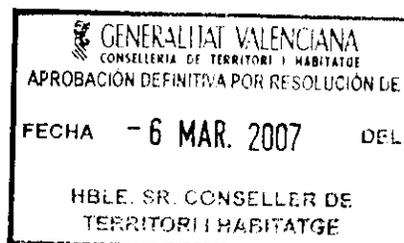
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).

- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494,92 \text{ €/m2t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO



Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

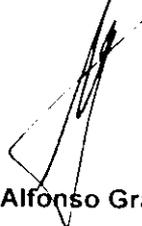
#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

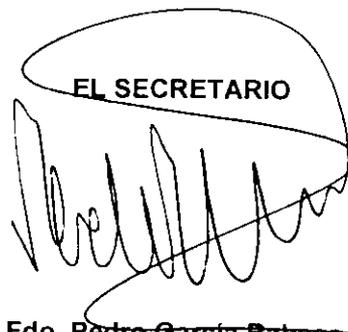
Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por triplicado ejemplar, en Valencia, en la fecha indicada "ut supra".

**EL TENIENTE DE ALCALDE DE ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS**



Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

**EL SECRETARIO**



Fdo. Pedro García Rabasa

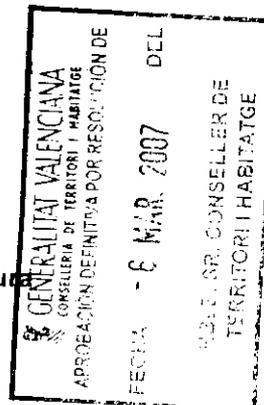
**LOS PROPIETARIOS DE PARTE DE LA PARCELA EDIFICABLE DE LA C/ GIBRALTAR, 23**



Fdo: Manuel Pascual Ventura



Fdo. Mª Victoria Pascual Ventura



**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL**

En la ciudad de Valencia, a 12 de noviembre de 2004.

**REUNIDOS**

De una parte, el **Ilmo. Sr. Don ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

De otra parte, **Don JOSE SIGLER VIZCAINO**, propietario de las parcelas edificables ubicadas en los **números 25 y 27 de la calle Gibraltar**, con referencia catastral 5715120YJ2751F y 5715119YJ2751F respectivamente, según acredita mediante la aportación de nota simple expedida por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificadas como se describe a continuación, así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

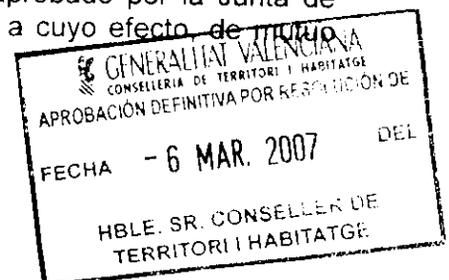
FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO
25556	1920	471	158

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de acuerdo

**EXPONEN**

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitios en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.

Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión

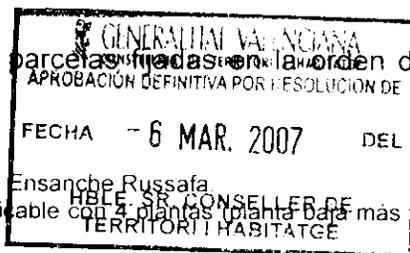


Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiendo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)  
Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido "  
La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (ocho para más ático por ser zona de Ensanche.  
Uso dominante: Rpf. residencial plurifamiliar.  
El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusives) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."



II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central .... ". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

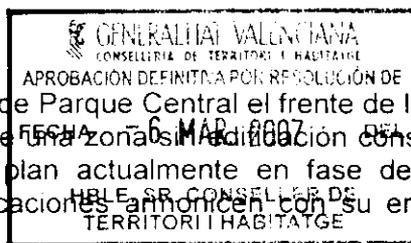
III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:

- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su

tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19

- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.
- c) Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).
- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.
- e) Solar de 60,07 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m<sup>2</sup>: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona de edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.



Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

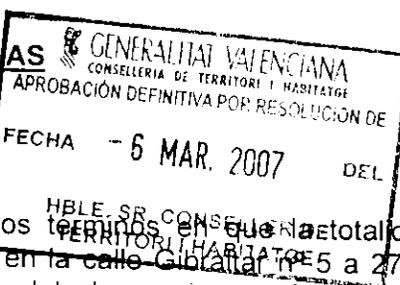
V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos" permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento

jurídico o a los principios de buena administración.

La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

#### CLÁUSULAS



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

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que la totalidad de propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.

#### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido – Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

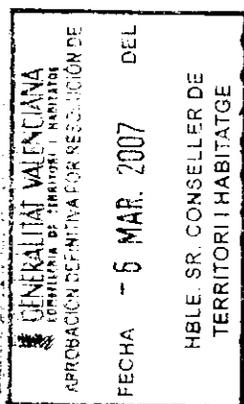
Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.



Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

**CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.**

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo:

- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio suscrito por el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y el Ayuntamiento de Sagunto para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbano inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m}^2\text{t}} = 494,92 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.

**GENERALITAT VALENCIANA**  
 CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓ DEFINITIVA D'UN RESOLUCIÓ DE  
 DEL  
 HBLE. SR. CONSELLER DE  
 TERRITORI I HABITATGE  
 FECHA - 6 MAR. 2007

**QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO**

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de

ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

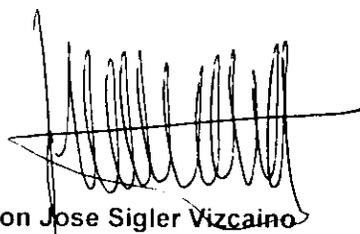
Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por triplicado ejemplar, en Valencia, en la fecha indicada "ut supra".

**EL TENIENTE DE ALCALDE DE ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS**



Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

**EL PROPIETARIO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES Nº 25 Y 27 C/ GIBRALTAR**



Fdo. Don Jose Sigler Vizcaino

**EL SECRETARIO**



Fdo. Pedro Garcia Rabasa

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
APROBACIÓN DEFINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
FECHA - 6 MAR. 2007 DEL  
HBLE. SR. CONSELLER DE  
TERRITORI I HABITATGE

# CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS PROPIETARIOS DE PARCELAS DE LA CALLE GIBRALTAR INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS DEL ÁREA PARQUE CENTRAL

En la ciudad de Valencia, a 11 de Mayo de 2005

## REUNIDOS

De una parte, el **Ilmo. Sr. Don ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF B-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 29 de octubre de 2004, asistido por **Don PEDRO GARCÍA RABASA**, Oficial Mayor de esta Corporación.

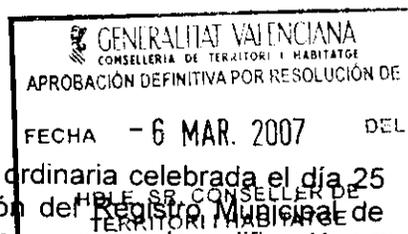
De otra parte, **Don JOSE SIGLER VIZCAÍNO**, propietario de una planta baja recayente a la calle Denia 84 que forma parte del edificio sito en el **número 23 de la calle Gibraltar**, con referencia catastral 5715118YJ2751F, según acredita mediante la aportación de Certificación de Dominio y Cargas expedida el doce de abril de 2005 por el titular del Registro de la Propiedad número doce de la ciudad de Valencia, identificada como se describe a continuación, así como de cualquier otra propiedad que pudieran adquirir en el ámbito afectado por el presente convenio:

FINCA	INSCRIPCIONES	TOMO	LIBRO	FOLIO
11.759	1ª	1.404	162	204
	Resto inscripciones	1.811	403	37 y 38

Todas las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO**, cuyo borrador fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 29 de octubre de 2004; a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

## EXPONEN

I.- El Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 1997, acordó aprobar la creación y utilización del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con la finalidad de propiciar la edificación y rehabilitación de edificios y dando carácter prioritario a los inmuebles sitos en Ciutat Vella, poniendo freno al proceso de degradación y eliminando los vacíos insalubres y antiestéticos.



Tras iniciarse las actuaciones en distintos Barrios de "Ciutat Vella", la Comisión Informativa de Urbanismo de 21 de febrero de 2000 y a propuesta del Sr. Concejal de Urbanismo, estableció como objetivos de prioridad para emitir órdenes de ejecución de la edificación de solares situados fuera del ámbito delimitado por el Centro Histórico, la protección de valores urbanísticos de salubridad, higiene, imagen urbana, contraste con el entorno y consolidación de la edificación en la zona, acordando emitir una orden de edificación para la parcela sita en la Avenida Primado Reig, número 84, por considerar que la protección de salubridad y la imagen urbana de la zona requerían consolidar la edificación de la manzana eliminando vacíos antihigiénicos, y haciendo extensiva la eficacia del acuerdo a algunos inmuebles sitos en la calle Gibraltar.

Aprobados los criterios de actuación, se dictaron diversas resoluciones de Alcaldía en relación con los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17 y 19 de la citada calle, otorgando a los propietarios el plazo de un año para solicitar licencia de edificación y, en su caso, adquirir los excedentes de aprovechamiento, advirtiéndolo de la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en caso contrario.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas fijadas en la orden de edificación eran:

"Clasificación: Suelo urbano (SU)

Calificación: ENS-2 A " Ensanche Protegido ". Ensanche Russafa.

La parcela, según el vigente PGOU será edificable con 4 plantas (planta baja más tres pisos ) más ático por ser zona de Ensanche.

Uso dominante: Rpf, residencial plurifamiliar.

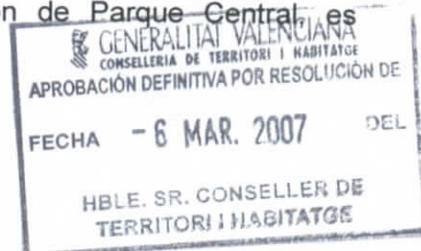
El resto de las Ordenanzas a aplicar serán las derivadas del Capítulo Tercero (art. 6.15 a 6.21 inclusivos) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente."

II.- El 26 de febrero de 2003 fue suscrito un Convenio entre el Ministerio de Fomento, La Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia, para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de Valencia, ratificado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003.

En el punto noveno del citado Convenio el Ayuntamiento de Valencia se comprometía a promover e instar la aprobación de forma inmediata de las modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que fueran necesarias para la realización de las actuaciones ferroviarias.

Ante este compromiso, el mismo acuerdo plenario de ratificación del Convenio dispuso en su punto segundo "*suspender, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición, y de actividad para la implantación de nuevos usos y actividades en los ámbitos nº 1 Actuación Urbanística Parque Central ....*". En el plano identificativo de este ámbito, quedan incluidos los números 5 a 27 de la calle Gibraltar.

III.- La situación urbanística actual de las parcelas edificables recayentes a la calle Gibraltar, incluidos dentro del ámbito de actuación de Parque Central, es heterogénea:



- a) Solares cuyos propietarios, tras recibir una orden de ejecución de la edificación, han solicitado licencia, habiendo resultado interrumpida su tramitación como consecuencia del acuerdo de suspensión de licencias adoptado por acuerdo plenario de 28 de febrero de 2003: Gibraltar nº 7, 15, 17 y 19



- b) Solares en los que se ha dictado orden de ejecución de la edificación, no habiendo transcurrido todavía el plazo de un año (o su prórroga) concedido a los propietarios para que pidan licencia, pues el cómputo de dicho plazo debe entenderse suspendido desde la efectividad del acuerdo de suspensión: Gibraltar nº 5, 9 y 11.

Edificios antiguos no catalogados: Gibraltar 21, 23 y 25 (en los números 21 y 23 hay expediente de orden de ejecución tramitado por el Servicio de Disciplina Urbanística).

- d) Una finca nueva de cuatro plantas, edificada en virtud de licencia otorgada por sendas resoluciones de 6 de febrero de 1998 y de 25 de diciembre de 2000: Gibraltar 13.

- e) Solar de 60,07 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie mínima de parcela es de 80 m<sup>2</sup>: Gibraltar 27.

IV.- Al incluir en el ámbito de actuación de Parque Central el frente de la manzana recayente a la calle Gibraltar se pretende que una zona sin edificación consolidada se adapte a las nuevas determinaciones del plan actualmente en fase de estudio y elaboración, de forma que las futuras edificaciones armonicen con su entorno más próximo.

Entre las finalidades del Convenio firmado por la Administración General del Estado, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia el 26 de febrero de 2003, se encuentra la de mejorar cualitativamente el espacio urbano en diversos aspectos, a cuyo efecto resulta imprescindible que el nuevo planeamiento permita generar suficientes plusvalías urbanísticas para financiar una parte del conjunto de las actuaciones. De esta forma toda, se garantiza la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, tal y como exige el art. 47 de la Constitución y reitera el artículo 3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en adelante, LRSV).

De todas estas mejoras urbanísticas serán beneficiarios muy directos los propietarios de los parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar, por ello resulta proporcionado que si participan del reparto de beneficios, lo hagan también de las cargas derivadas del planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la LRSV; todo ello en el marco del presente Convenio, que tiene por objeto regular los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes.

V.- El presente documento, que tiene la naturaleza jurídica de Convenio de Colaboración, se concierta al amparo de lo dispuesto en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que bajo el título de "libertad de pactos"

permite a la Administración concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

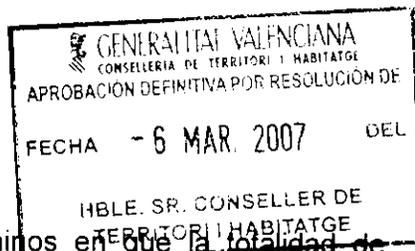
La fundamentación jurídica del presente Convenio se completa con lo previsto en el art. 3.1.d) del propio Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio; así como con lo dispuesto en la Disposición Adicional 6ª de la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU), que remite a la regulación contenida en la Disposición Adicional 4ª de la Ley de la Comunidad Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del Suelo no Urbanizable, en la que se regulan los Convenios con finalidad urbanística suscritos "con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes o cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanísticas".

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27, y con la finalidad de recuperación integral de una zona degradada por la existencia de solares sin edificar y edificaciones antiguas deterioradas por el paso del tiempo, y armonización con el entorno de las futuras edificaciones que se levantarán en el ámbito del Parque Central, las partes intervinientes acuerdan formalizar el presente Convenio de Colaboración, con arreglo a las siguientes:

### CLÁUSULAS

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

El objeto del presente Convenio es fijar los términos en que ~~la totalidad de~~ propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar nº 5 a 27 van a verse afectados por las nuevas determinaciones del planeamiento diferido del área "Parque Central", actualmente en fase de estudio y elaboración en cumplimiento del "Convenio para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia", regulando los derechos, compromisos y obligaciones de las partes intervinientes; todo ello con la finalidad conseguir la regeneración urbanística de la zona y la consolidación de las futuras edificaciones conforme a las nuevas determinaciones del planeamiento.



#### **SEGUNDA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia asume los siguientes compromisos y obligaciones frente a los propietarios de las parcelas edificables de la calle Gibraltar nº 5 a 27, incluidos en el ámbito del planeamiento diferido relativo a la actuación "Parque Central":

- 1) Revocación, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de las órdenes de ejecución de la edificación dictadas a los propietarios de los solares sitos en los números 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19 y 21, con la finalidad de permitir que ésta se produzca dentro de

los plazos que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

2) Devolución, en el plazo máximo de un mes a contar de la firma del presente Convenio, de los tributos satisfechos, en su caso, con ocasión de la solicitud de licencia urbanística de edificación.

3) Mantenimiento en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de la clasificación del suelo como urbano, así como de su calificación como ENS-2 A "Ensanche Protegido – Ensanche Russafa", con uso dominante residencial plurifamiliar.

4) Sujeción de la futura gestión urbanística de las parcelas edificables afectadas por el planeamiento diferido del área "Parque Central" al régimen de las Actuaciones Aisladas.

5) Autorización en el futuro planeamiento diferido del área "Parque Central" de un mayor número de plantas edificables, permitiendo, en lugar de las cuatro previstas en la ordenación vigente (planta baja + tres + ático), que se alcance un máximo de ocho plantas (planta baja + siete + ático) en la profundidad edificable que se determine en dicho planeamiento.

### TERCERA.- OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS.

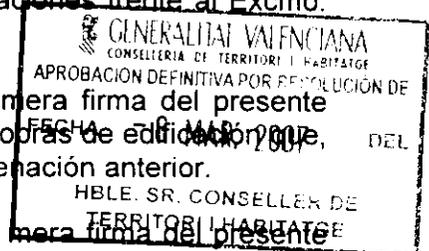
Los propietarios de las parcelas edificables ubicadas en la calle Gibraltar números 5 a 27 asumen los siguientes compromisos y obligaciones frente al Excmo. Ayuntamiento de Valencia:

1) Desisten en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, de la solicitud de licencia urbanística de obras de edificación que, en su caso, hubieran presentado conforme a la ordenación anterior.

2) Renuncian en este acto, en virtud de la mera firma del presente Convenio, a cualquier posible indemnización a la que pudieran tener derecho como consecuencia de las órdenes de ejecución que el Ayuntamiento ha dictado en los solares afectados y de los gastos generados por la redacción de los proyectos técnicos, así como por cualquier otro motivo relacionado con los expedientes municipales relativos a las órdenes de ejecución y, en su caso, a las solicitudes de licencia urbanística de edificación.

3) Abonar al Ayuntamiento de Valencia una compensación económica por el incremento de aprovechamiento lucrativo privado que llevará a cabo el nuevo planeamiento, del que se beneficiarán directamente los propietarios de las respectivas parcelas edificables, en las condiciones fijadas en las cláusulas siguientes.

4) Solicitar la licencia urbanística de edificación dentro del plazo que fije el planeamiento diferido del área "Parque Central" o, en su defecto, en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor, asumiendo la aplicación



de la vigente normativa contenida en el PGOU relativa al coeficiente reductor de aprovechamientos en suelo urbano.

Estas obligaciones y compromisos se entienden ligados indisolublemente a la propiedad de la correspondiente parcela edificable, de forma que cualquier futuro adquirente de la misma su subrogará automáticamente en la posición jurídica del vendedor firmante del Convenio. Pesa sobre este último la obligación informar de forma fehaciente de tal circunstancia al comprador de la parcela antes de la formalización del respectivo negocio jurídico, siendo responsable personalmente de los daños y perjuicios de toda índole que se le puedan irrogar como consecuencia del incumplimiento de esta obligación. Asimismo, en el caso de que el propietario que suscriba el convenio venda su propiedad con anterioridad al momento del pago, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento por escrito (dirigido al Servicio de Asesoramiento Urbanístico), acompañando una copia del correspondiente título.

#### CUARTA.- CONTRAPRESTACIONES ECONÓMICAS.

Como consecuencia de la nueva ordenación, los propietarios de las parcelas edificables afectadas obtendrán un mayor aprovechamiento urbanístico, que en términos económicos se traducirá en una mayor rentabilidad de sus terrenos, plusvalía de la cual tiene que participar la comunidad por imperativo constitucional y legal.

Por ello, los propietarios abonarán al Ayuntamiento el porcentaje de plusvalía que por la mayor edificabilidad que adquieren le corresponde satisfacer, en base a los siguientes cálculos:

$$CE = AO \times Vr$$

Siendo :

- CE = compensación económica a abonar al Ayuntamiento para permitir la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, cuantificada en euros (€).
- AO = incremento de aprovechamiento objetivo producido en la respectiva parcela edificable como consecuencia del nuevo planeamiento diferido del área "Parque Central", medido en metros cuadrados de techo (m2t).
- Vr = valor de repercusión que resulta de dividir las plusvalías previstas en el Convenio entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, RENFE y GIF para la remodelación arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, (P) que asciende a 310,52 millones de euros y la edificabilidad total también prevista en el citado Convenio para el entorno urbanístico inmediato (E) que es de 627.417 metros cuadrados de techo edificable

$$Vr = \frac{P}{E} = \frac{310.520.000 \text{ €}}{627.417 \text{ m2t}} = 494,92 \text{ €/m2t}$$

Aplicando todo lo expuesto, resultan los siguientes valores: CE = AO x 494,92 €/m2t.



#### QUINTA.- MOMENTO DEL PAGO

Una vez entre en vigor el planeamiento diferido del área "Parque Central", y sea factible determinar el aprovechamiento objetivo asignado a cada parcela edificable y, por tanto, cuantificar la cuota a satisfacer por cada propietario, estos deberán abonar al Ayuntamiento la correspondiente contraprestación económica en el plazo máximo

previsto para el pago de las deudas de notificación individual, que es el último día del mes siguiente al de recepción de la notificación de la resolución que contenga la liquidación, mediante ingreso inmediato en la Tesorería Municipal. El justificante de ingreso deberá presentarse dentro de dicho plazo máximo al Servicio de Asesoramiento Urbanístico, en su calidad de unidad administrativa gestora del expediente, entendiéndose suspendida hasta tal momento la efectividad del Convenio.

#### SEXTA.- VIGENCIA DEL CONVENIO.

La eficacia del presente Convenio, una vez firmado por las partes, queda sometida a la efectiva incorporación al Planeamiento diferido del Área "Parque Central" definitivamente aprobado de las determinaciones previstas en el presente documento, así como a la condición suspensiva del ingreso de la compensación económica en la Tesorería Municipal en los términos indicados en la Cláusula anterior.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inaplicar el Convenio firmado en el caso de que el mismo no fuera suscrito por todos los propietarios afectados, al objeto de garantizar la homogeneidad de la ordenación urbanística en la totalidad de las parcelas edificables resultantes.

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, en la fecha indicada "ut supra".

**EL TENIENTE DE ALCALDE DE  
ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS**

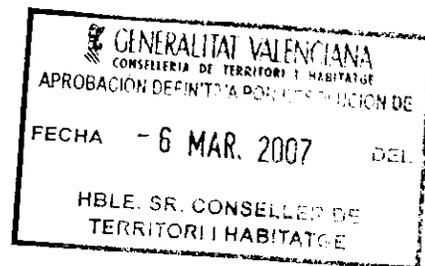
Fdo. D. Alfonso Grau Alonso

**EL SECRETARIO**

Fdo. Pedro García Rabasa

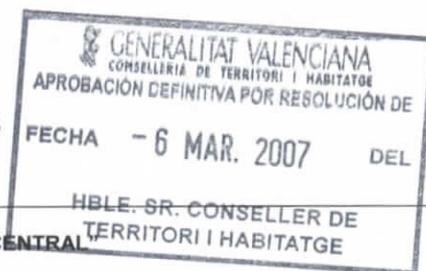
**LA PROPIEDAD**

Fdo. José Sigler Vizcaino.



**PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A. 4-1  
"ACTUACIÓN URBANISTICA PARQUE CENTRAL"**

**ANEXO MEMORIA 2  
PARCELAS AFECTADAS**



AREA DE REPARTO A.4-1 "PARQUE CENTRAL"

REF. CATASTRAL	CALLE	Nº	TITULAR
5411701YJ2751A	XATIVA	24	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROV
5411702YJ2751A	SAN VICENTE MARTIR	167	ADMINISTRADOR INFRAESTRUTURAS FERROV
5100301YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	285	SEGURA MARTINEZ JOSE
5100302YJ2750A	MANUEL ARNAU	4	SEGURA MARTINEZ JOSE
5100303YJ2750A	MANUEL ARNAU	6	SEGURA MARTINEZ JOSE Y OTROS
5100304YJ2750A	MANUEL ARNAU	8	DONATO ROMERO MARIA TERESA
5100305YJ2750A	VICENTA SALCEDO	4	DONATO ROMERO MARIA TERESA
5100306YJ2750A	VICENTA SALCEDO	6	CODOÑER RAMIREA DOLORES
5100307YJ2750A	VICENTA SALCEDO	8	GONZALEZ MARTINEZ HIPOLITO
5100308YJ2750A	ALTAMIRA	3	CASTELLO CALATAYUD FERNANDA
5100309YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	293	SOSPEDRA SANCHIS LUIS MIGUEL Y HNOS
5100310YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	291	ALMENAR CODOÑER JOSE Y OTRO
5100311YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	289	CODOÑER RAMIRES DOLORES
5100312YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	287	SEGURA MARTINEZ JOSE
5100501YJ2750A	MANUEL ARNAU	10	SANCHIS SOTO DOLORES Y OTRO
5100502YJ2750A	MANUEL ARNAU	12	ASENSIO NAVARRO ISABEL E HIJOS
5100503YJ2750A	MANUEL ARNAU	14	PONCE MARTINEZ VICENTE
5100504YJ2750A	MANUEL ARNAU	16	CARCEL GARCIA AGUSTIN Y OTRO
5100505YJ2750A	RICARDO CODOÑER	4	PONCE MARTINEZ VICENTE
5100506YJ2750A	RICARDO CODOÑER	6	CODOÑER GOMEZ MANUELA
5100507YJ2750A	RICARDO CODOÑER	8	CODOÑER GOMEZ MANUELA
5100508YJ2750A	RICARDO CODOÑER	10	VILATA BAUSET ENCARNACION
5100509YJ2750A	RICARDO CODOÑER	12	VILATA BAUSET AMPARO Y OTRO
5100510YJ2750A	VICENTA SALCEDO	11	CODOÑER RAMIREZ RICARDO Y OTRO
5100511YJ2750A	VICENTA SALCEDO	9	CODOÑER RAMIREZ RICARDO Y OTRO
5100512YJ2750A	VICENTA SALCEDO	7	CODOÑER RAMIREZ RICARDO Y OTRO
5100513YJ2750A	RICARDO CODOÑER	4	LAYETANA PARC CENTRAL S L
5100514YJ2750A	VICENTA SALCEDO	3	RODRIGUEZ MARTINEZ CRISTINA
5198118YJ2659G	EDISON	2	MUÑOZ SANCHEZ JOSE ANTONIO
5198801YJ2659G	EDISON	1	PERIS BOIX FRANCISCO Y OTRO
5198802YJ2659G	RAMBLETA	2	BURGUET VIVO VICENTE Y OTRO
5199401YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	295	INVERLIS S A
5199402YJ2750A	ALTAMIRA	6	GALINDO BOIX MATIAS JESUS Y OTRO
5199403YJ2750A	ALTAMIRA	8	FERRER BONAFONT VICENTE Y OTRO
5199404YJ2750A	VICENTA SALCEDO	12	SEGURA MARTINEZ JOSE
5199406YJ2659G	SAN VICENTE MARTIR	313	EL TURIA FCA DE CERVEZA
5199407YJ2659G	SAN VICENTE MARTIR	311	AYTO VALENCIA
5199408YJ2659G	SAN VICENTE MARTIR	305	LLOPIS RODRIGO JOSE
5199409YJ2659G	SAN VICENTE MARTIR	303	EL TURIA FCA DE CERVEZA
5199410YJ2659G	SAN VICENTE MARTIR	301	EL TURIA FCA DE CERVEZA
5199411YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	299	EL TURIA FCA DE CERVEZA
5199412YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	297	FERRER SALVO VICENTE

**PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A. 4-1**  
**"ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARQUE CENTRAL"**

VALENCIANA  
 CONSELERIA DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓN DE FINITIVA POR RESOLUCIÓN DE  
 FECHA - 6 MAR. 2007 DEL

5203801YJ2750C	SAN VICENTE MARTIR	269	LA MAQUINISTA TERRESTRE Y MARITIMA
5203802YJ2750C	SAN VICENTE MARTIR	271	BELENCHERRA BAGO VICENTE Y OTRO
5203803YJ2750C	SAN VICENTE MARTIR	273	LA MAQUINISTA TERRESTRE Y MARITIMA
5203804YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	277	MATEO QUINTANA Mª CARMEN Y OTRO
5203805YJ2750A	MANUEL ARNAU	17	EL TURIA FCA DE CERVEZA
5203806YJ2750A	MANUEL ARNAU	15	GEC ALSTHOM TRASPORTE S A
5203807YJ2750A	MANUEL ARNAU	13	ORTEGA CHIRIVELLA ENCARNACION
5203809YJ2750A	MANUEL ARNAU	9	ARCHENA ARNAU ASOCIADOS S L Y OTRO
5203810YJ2750A	MANUEL ARNAU	7	MORENO CAMBRES DOLORES Y OTRO
5203811YJ2750A	MANUEL ARNAU	5	CAMBRES CUESTA GIORGINA Y HNOS
5203812YJ2750A	MANUEL ARNAU	3	BURGUET MONTORO ISABEL Y OTRO
5203813YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	283	ROCA CONTELL FRANCISCO Y OTRO
5203814YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	281	DIAZ FERRANDO JUAN
5203815YJ2750A	SAN VICENTE MARTIR	279	PUCHADES COMES JOSE HNOS
5203816YJ2750A	POETA FERDERICO GARCIA LORCA	67	LAYETANA PARC CENTRAL S L
5399001YJ2659G	ALMENAR	2	SOCIEDAD AGRICOLA VEGA VALENCIANA
5399002YJ2750A	ALMENAR	4	GARCIA CAMARA ROIG LAURA Y OTRO
5399003YJ2750A	ALMENAR	6	LLAMAS IZQUIERDO Mª CARMEN Y OTRA
5399004YJ2750A	ALMENAR	8	RAMOS IBAÑEZ EMILIO
5399005YJ2750A	ALMENAR	10	SOCIEDAD AGRICOLA VEGA VALENCIANA
5399006YJ2659G	TORRETA DE MALILLA	33	SOCIEDAD AGRICOLA VEGA VALENCIANA
5399007YJ2659G	PG NUM 156	109	SOCIEDAD AGRICOLA VEGA VALENCIANA
5399008YJ2659G	PG NUM 156	108	S A AGRICULTORES DE LA VEGA
5399009YJ2659G	PG NUM 156	107	S A AGRICULTORES DE LA VEGA
5399010YJ2659G	TORRETA DE MALILLA	27	CARLO CORNEO NOBILI Y CIA CB
5399011YJ2659G	TORRETA	21	AZUAR MINGUET RAMON Y OTRO
5399012YJ2659G	PG NUM 156	106	MOCHOLI MONFORT JOSE Y HNOS
5399015YJ2659G	PG NUM 156	109	SOCIEDAD AGRICOLA VEGA VALENCIANA
5401001YJ2750A	ISLA CABRERA	1	FELIX VICENTE FRANCISCO
5401017YJ2750A	ALMENAR	9	SACRISTAN CANO ANGEL Y OTRO
5401018YJ2750A	ALMENAR	9	TORRES PUCHADES ANTONIO Y OTRO
5401019YJ2750A	ALMENAR	9	
5401020TJ2750A	ALMENAR	7	FELIX VICENTE FRANCISCO
5401021YJ2750A	ISLA CABRERA	2	ORTS MONTAÑANA Mª ANGELES Y OTROS
5402025YJ2750A	PG NUM 156	68	LAYETANA PARC CENTRAL S L
5402026YJ2750C	PG NUM 156	69	LA MAQUINISTA TERRESTRE Y MARITIMA
5402027YJ2750C	PG NUM 156	70	R S E HIJOS S L
5498001YJ2659G	PG NUM 156	156	GONZALEZ ATARD JOSEFA
5498002YJ2659G	PG NUM 156	62	ATARD TELLO JOSEFINA Y HNA
5499904YJ2659G	PG NUM 156	101	MOCHOLI MONFORT DOLORES Y HNOS
5504001YJ2750C	PG NUM 156	74	LA MAQUINISTA TERRESTRE Y MARITIMA
5504002YJ2750C	PG NUM 156	87	COMPANÍA VALENCIA DE F. RUSTICAS
5504004YJ2750C	PG NUM 156	72	IBERDROLA S A
5499002YJ2659G	ALMENAR	14	MENDOZA FUSTER ALFONSO Y HNA
5499003YJ2659G	ALMENAR	16	BANCO BIBLBAO VIZCAYA
5499004YJ2659H	MALILLA	86	SOTO LLUESA ARTURO Y OTRO
5599007YJ2659H	ISLA FORMENTERA	29	LELIC S A Y OTRO
5599013YJ2659G	ALMENAR	12	COLOM ROIG FRANCISCA
5599016YJ2659H	MALILLA	92	PROMOCIONES PATERNA S A Y OTRO
5599017YJ2659H	MALILLA	90	SOTO LLUESA ARTURO

DEPARTAMENT DE TERRITORI I HABITATGE  
 APROBACIÓ DEFINITIVA PER RESOLUCIÓ DE  
 5 MAR. 2007 DEL

**PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO A-41 - "ACTUACIÓ URBANÍSTICA PARQUE CENTRAL"**

HBLE. SR. CONSELLER DE  
 TERRITORI I HABITATGE

5501003	NO REGISTRO		
5516807YJ2751E	DOCTOR GIL Y MORTE	5	INMOBILIARIA CABAÑAL SA
5415701YJ2751F	DOCTOR VILA BARBERA	22	INMOBILIARIA MARTINEZ SEGURA SA
5709309YJ2751B	FILIPINAS	4	RODRIGO MOLINS ANA
5709302YJ2751B	FILIPINAS	4	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR
5709301YJ2751B	FILIPINAS	2	TOMAS NAVARRO CARMELO
5709308YJ2751B	DOCTOR DOMAGK	5	GINER BALLESTER JUAN
5709305YJ2750H	PERIS Y VALERO	27	PRAT DUDUY LOME FEDERICO
5709306YJ2750H	PERIS Y VALERO	25	MAS MARTI FRANCISCO
5709307YJ2750H	PERIS VALERO	23	FERNANDEZ QUINTANA JESUS CASIMIRO
5509301YJ2751B	MALILLA	39	SANCHIS COTANDA RAMON
5509302YJ2750H	PERIS Y VALERO	21	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR
5509303YJ2750H	PERIS Y VALERO	19	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR
5509304YJ2750H	MALILLA	49	TRAMOYERES CASES ALFREDO Y OTROS
5509305YJ2750H	MALILLA	47	NAVARRO PLA MARIANO HR.
5509306YJ2750H	MALILLA	47	URBEM SA
5509307YJ2750H	MALILLA	45	FOS JOSE MARIA
5509308YJ2750H	MALILLA	45	NAVARRO PLA MARIANO HR.
5509309YJ2750H	MALILLA	43	MARTINEZ SOSPEDRA JOSE
5509310YJ2751B	MALILLA	41	DSCONOCIDO
5509312YJ2750H	MALILLA	49	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR
5506313YJ2750H	MALILLA	49	FRASQUET SEBASTIA FRANCISCA DE PAULA
5407501YJ2750G	PG NUM. 156	6	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR
5406703YJ2750F	PIANISTA AMPARO ITURBI	50	ALBORS RODIGO JUAN CARLOS
5406702YJ2750F	PIANISTA AMPARO ITURBI	48	ALBORS COLTELL MARIA FRANCISCA
5406701YJ2750F	PG NUM. 156	78	ALBORS COLTELL MARIA FRANCISCA
5406709YJ2750F	PG NUM. 156	78	MARQUES VIDAL TERESA
5406406	NO REGISTRO		
5406707YJ2750F	OLTA	3	PORTENA DE INMUEBLES SL
5406708YJ2750F	PG NUM. 156	77	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR
5405201YJ2750E	PG NUM. 156	76	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR
5504005YJ2750C	PG NUM. 156	73	LAYETENA PARC CENTRAL SL
5402023YJ2750A	ISLA CABRERA	1	DESCONOCIDO
5599020YJ2659H	MALILLA	86	CONSTRUCCIONES PLACA PLANELLS SL
5599019YJ2659H	MALILLA	88	MADERAS JOSE MARIA FERRERO VIDAL SL
5499902YJ2659G	TORRETA DE MALILLA	23	GIMENEZ GARCIA AQUILINO
5499901YJ2659G	TORRETA DE MALILLA	25	ALMENAR TORRES VICENTE
5499903YJ2659G	TORRETA DE MALILLA	23	COMUNIDAD DE REGANTES POZO SAN MIGUEL
5497101YJ2659G	PG NUM. 156	60	AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
5396102YJ2659G	PG NUM. 156	2	CHULIA RAMON ENRIQUE
5396101YJ2659G	PG NUM. 156	2	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURA FERROV
5203808YJ2750A	MANUEL ARNAU	11	TORRIJO PEREZ ANGEL
5203808YJ2750A	MANUEL ARNAU	11	LAYETENA PARC CENTRAL SL
5203808YJ2750A	MANUEL ARNAU	11	BREVO SUANCES FLORENCIA
5203808YJ2750A	MANUEL ARNAU	11	RUIZ SANTIAGO RAQUEL
5499901YJ2659G	TORRETA DE MALILLA	25	HERNANDEZ RODRIGUEZ FRANCISCO
5499901YJ2659G	TORRETA DE MALILLA	25	ALMENAR MOCHOLI CONCEPCION
5499902YJ2659G	TORRETA DE MALILLA	23	SANCHIS GIMENO JOSE
5509304YJ2750H	MALILLA	49	PARQUE CENTRAL AGENTE URBANIZADOR