

**CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA Y LOS TITULARES
DEL INMUEBLE SITO ENTRE LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE PINZON Y CALLE
CORONA Nº 27 CON REFERENCIA CATASTRAL 5232508YJ2753C0006OU**

En Valencia, a XXX de febrero de 2019

REUNIDOS

De una parte, **Don. XXXXXXXXXXXX**, actúa en nombre y representación del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, asistido por **D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Secretario General de esta Corporación que da fe del presente.

Y, de otra parte, **Doña Carmen Cebolla Domenech** con domicilio en Valencia, C/ Palleter nº 30 Puerta nº 8, (C.P. 46008), actuando en su propio nombre y en representación del resto de titulares de la finca registral nº 555 del Registro de la Propiedad nº 3 de Valencia, (D. Rafael Domenech Colomina, Dña. Carmen Jordá Gimeno, Don Jose Miguel Cebolla Domenech, Doña M^a Salud Escrich Barón, D. Nico Benavent Cebolla y Doña Greta Benavent Cebolla) según poder especial otorgado para este acto otorgado ante el Notario de Valencia, D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX en fecha de XXXXXXXXXX con el número XXXXX de su protocolo. Copia de dicho poder de representación se adjunta al presente documento como anexo nº 1.

MANIFIESTAN

I.- Que Dña. Carmen Cebolla Domenech y las personas en cuya representación actúa son titulares del 100 % pleno dominio de un inmueble sito entre la prolongación de la C/ Pinzón y la C/ Corona nº 27, con referencia catastral 5232508YJ2753C0006OU. Se adjunta como anexo nº 2 al presente documento consulta catastral del referido inmueble.

El inmueble pese a tener una misma referencia catastral y registral está formado por un edificio que da a su frente a la C/ Corona nº 27 y por una nave destinada al uso garaje de vehículos en el frente recayente a la prolongación de la C/ Pinzón.

Está inscrito en el registro de Propiedad nº 3 de Valencia al Tomo 52, libro 5, folio 201, finca registral 555 (CRU 46025000119974). Siendo su descripción registral la siguiente:

Edificio situado en Valencia, Calle Corona, número veintisiete de la manzana doscientos cuatro, consta de una casa baja con naya y escalerilla con entresuelo y de un segundo piso y de otra puerta con patio para patio, cuarto para criado y cuadra y unos pequeños altos y escalera interior con piso principal y huerto; mide todo el edificio un área de mil doscientos tres metros cuadrados ocupando la parte cubierta trescientos treinta y tres metros cuadrados y la parte descubierta o sea le resto el jardín de ochocientos setenta y un metros cuadrados; linda por la derecha con casa de doña Concepción Marco; por la izquierda con la de don Salvador

Igual y don Domingo Andreu; y por detrás con el huerto del Triador que fue del Gremio de Pelaires.

Se adjunta como anexo nº 3 al presente documento Nota Simple Registral de la citada finca.

II.- Que en fecha 28 de junio de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, acordó iniciar el proceso de consultas a las administraciones afectadas y personas interesadas en el Plan Espacial de Protección de Ciutat Vella (en adelante PEP Ciutat Vella), por un plazo de 60 días. Dicho acuerdo fue objeto de publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 3 de julio de 2018.

Que dicho que PEP Ciutat Vella, prevé una alteración del régimen urbanístico actualmente vigente para el citado inmueble recogido en el PEPRI del Carmen.

III.- Así, el actual planeamiento vigente, dividiendo el suelo en tres partes, prevé dos calificaciones urbanísticas distintas para el inmueble objeto del Convenio. Así una parte estaría destinada al uso viario mediante la apertura de la C/ Pinzón, que transcurriría aproximadamente por la mitad de suelo dejando a ambos lados del mismo dos solares con la calificación urbanística (CHP 111) C Histórico Protegido. Con Uso Rpf: Residencial Plurifamiliar con 5 alturas.

Se adjuntan como anexo nº 4, 5 y 6 al presente documento Informe de Circunstancias Urbanísticas de las tres partes en que quedaría el inmueble objeto de la presente alegación.

IV.- El PEP Ciutat Vella, altera la calificación urbanística prevista en el PEPRI del Carmen, según indica el plano de Ordenación 08 expuesto al público, estableciendo varias calificaciones urbanísticas. Así:

- a. Sobre el solar sito en la margen izquierda de la apertura de la C/ Pinzón se mantiene la calificación de Uso Residencial con 5 plantas, Edificio Mixto Residencial-Terciario alineación exterior.
- b. En el espacio ocupado anteriormente por la prolongación de la C/ Pinzón se califica como zona verde de red secundaria (parc).
- c. En el espacio sito a la derecha de la prolongación de la C/ Pinzón se suprime el anterior uso Rpf: Residencial Plurifamiliar con 5 alturas establecido en el PEPRI del Carmen, pasando a tener el mismo uso que el previsto en el apartado b) anterior.

- d. El edificio sito en la C/ Corona nº 27 pasa de no estar protegido en la ordenación anterior debiendo ser objeto de derribo para poder ejecutar la apertura de la C/ Pinzón, a que el PEP Ciutat Vella, prevea una modificación de su calificación incluyéndolo en el Catálogo de Edificios a Conservar (Código c3.0181) con un nivel de Protección Parcial y con un uso Dotacional de uso Múltiple (SQM) de la red secundaria.

Se aporta en anexo nº 7 planimetría correspondiente a la ordenación prevista en la versión preliminar del PEP-Ciutat Vella PLANO DE ORDENACION 08-REGIMEN URBANISTICO.

IV.- Por parte de Doña Carmen Cebolla Domenech y sus representados en fecha de 26 de septiembre de 2018, presentaron una alegación al PEP de Ciutat Vella, proponiendo modificaciones en la ordenación propuesta.

V.- Dicha alegación y la ordenación que se propone, ha sido objeto de informe por parte del equipo redactor. Además, se celebró con posterioridad una reunión entre los técnicos del Servicio de Gestión de Centro Histórico, la propiedad y el equipo redactor expresando por parte de estos últimos los aspectos que se consideran positivas y de mejora sobre la propuesta presentada, así como la necesidad de adaptación de otros aspectos para poderla considerar totalmente adecuada a la ordenación urbanística y patrimonial que plantea el PEP en fase de elaboración. En esa reunión se emplazó a la propiedad a presentar un borrador de Convenio que recoja dichas cuestiones que posteriormente se detallan para que pueda ser viable la propuesta con el fin de que el mismo pueda exponerse al público conjuntamente con la Versión Preliminar del Plan Especial.

VI.- La propuesta presentada por la propiedad que formaba parte de la alegación suponía:

- a. Recuperar la alineación de viario que proponía el PEPRI, si bien se prevé una disminución de la profundidad edificable del bloque situado a la derecha de la C/ Pinzón. Esto supone una disminución importante de la edificabilidad del conjunto a ordenar, y facilita la gestión y por lo tanto la ejecución, de la promoción al no afectar a más propietarios como suponía la ordenación del PEP-Ciutat Vella y del PEPRI.
- b. Se propone que el espacio libre publico previsto, tenga carácter de espacio libre privado de uso público (EL*- up).
- c. Se propone la realización de un aparcamiento ocupando el subsuelo de las parcelas

edificables y el del subsuelo del espacio libre privado que no podrá ser de rotación y estará destinados a servir a las necesidades de las edificaciones a construir a ambos lados del EP* up (uso público) y a los residentes en el ámbito del PEP de Ciutat Vella.

- d. Se propone la cesión al Ayuntamiento de la planta baja del bloque residencial situado a la derecha de la c/ Pinzón para uso dotacional y la urbanización del espacio libre privado por parte de la propiedad.

VII.- La propuesta presentada en la alegación se considera positiva pero el Ayuntamiento plantea unos cambios para que se adapte a las finalidades públicas que persigue el PEP. Para el Ayuntamiento la propuesta debe aún adaptarse en las cuestiones siguientes:

- a. Que el dotacional a ceder por la propiedad en favor del Ayuntamiento sea el inmueble situado en la c/ Corona 27, que protege el PEP-Ciutat Vella y que inicialmente estaba previsto obtener a favor del Ayuntamiento por expropiación.
- b. Además del inmueble protegido se cederá el espacio inmediato, situado en la parte trasera del edificio acotado a 5 ms respecto del edificio protegido, incluido también en la parcela calificada como dotacional.
- c. El Ayuntamiento requiere de la propiedad:
- (1) que el espacio libre privado (de uso público) se urbanice de acuerdo a los criterios de urbanización previstos por las Normas del PEP-Ciutat Vella.
- (2) que se diseñen los elementos de acceso al aparcamiento en el interior de sus edificios, procurando reducir al máximo la circulación sobre el EL* up (uso público) de los vehículos para acceso a estos elementos.
- d. El anteproyecto de urbanización deberá obtener informe favorable por parte de la Comisión Municipal.
- e. La medianera vista que genere la edificación sita a la derecha de la C/ Pinzón recayente a suelo dotacional SQM deberán tratarse como fachada, con igual material y color a la fachada principal. Se permite la apertura de huecos en dicha medianera en la medida en que se cumplan las siguientes condiciones:
- No se admite la apertura de huecos en planta baja y primera de la fachada medianera.
 - Las condiciones sobre composición, dimensiones etc, de la fachada-medianera, se adaptarán a las condiciones de las edificaciones de nueva planta de las NNUU del PEP

Subzona pormenorizada trama-histórica, salvo la realización de voladizos que se admiten,

- La propuesta que determine la situación, plantas y número de huecos admitidos, deberá obtener dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio con informe del Servicio de Gestión del Centro Histórico previo a la solicitud de licencia.

VIII.- Trasladas estas observaciones a la propiedad esta se muestra conforme, pero solicita por su parte que se añada a ellas la condición de que la distribución y ordenación funcional del edificio protegido, Dotacional de uso Múltiple (SQM) permita el paso peatonal entre la calle Corona con la calle Pinzón, en horario de diurno.

El Ayuntamiento la considera positiva esa condición porque puede favorecer la relación entre las dos calles y generar la revitalización de la c/ Pinzón, por la que también se podrá acceder al dotacional protegido a través de un jardín privado vinculado al edificio protegido.

XI.- Considerando la coincidencia de objetivos entre el Ayuntamiento de Valencia y el titular compareciente y sus representados, así como el interés público y general de la ciudad de Valencia, las partes acuerdan formalizar el presente Convenio Urbanístico de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

Es objeto del presente documento regular las relaciones entre el Ayuntamiento y la propiedad en orden a la cesión gratuita a favor del primero del suelo dotacional SQM previsto en la c/ Corona 27 (representado en el plano del anexo nº 8 que se adjunta) en el PEP de Ciutat Vella que afecta a la propiedad, así como introducir mejoras en la ordenación propuesta en el citado PEP que produzcan sinergias entre el interés de los firmantes del presente documento y el interés público y general de la ciudad de Valencia.

SEGUNDA.- COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD:

1º.- Cesión de manera gratuita por parte de la propiedad y a favor del Ayuntamiento de Valencia del edificio protegido por el PEP Ciutat Vella sito en Calle Corona nº 27.

2º.- Igualmente se cederá de manera gratuita a favor del Ayuntamiento de Valencia el espacio comprendido en un retranqueo de 5 metros medidos desde la fachada trasera de dicho edificio,

calificada también como dotacional SQM que servirá de espacio libre ajardinado del edificio dotacional protegido.

4º.- Urbanización del espacio libre privado (de uso público) de acuerdo a los criterios de urbanización previstos por las Normas del PEP-Ciutat Vella, (2) que se diseñen los elementos de acceso al aparcamiento en el interior de sus edificios, procurando reducir al máximo la circulación sobre el ELP* (uso público) de los vehículos para acceso a estos elementos.

5º.- El anteproyecto de urbanización deberá obtener informe favorable por parte de la Comisión Municipal.

6º.- La medianera vista que genere la edificación sita a la derecha de la C/ Pinzón recayente a suelo dotacional SQM deberán tratarse como fachada, con igual material y color a la fachada principal. Se permite la apertura de huecos en dicha medianera en la medida en que se cumplan las siguientes condiciones:

- No se admite la apertura de huecos en planta baja y primera de la fachada medianera.
- Las condiciones sobre composición, dimensiones etc, de la fachada-medianera, se adaptarán a las condiciones de las edificaciones de nueva planta de las NNUU del PEP Subzona pormenorizada trama-histórica, salvo la realización de voladizos que se admiten,
- La propuesta que determine la situación, plantas y número de huecos admitidos, deberá obtener dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio con informe del Servicio de Gestión del Centro Histórico previo a la solicitud de licencia.

TERCERA. - COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

Aprobación del PEP Ciutat Vella, con una ordenación Urbanística de tal manera que resulte:

- a. Establecer la ordenación Urbanística del plano que se adjunta el anexo nº 8.
- b. Asumir el mantenimiento del inmueble calificado como SQM desde el mismo momento en que se ceda a favor del Ayuntamiento de Valencia. La cesión deberá de realizarse dentro del plazo de los 6 meses posteriores a la aprobación del PEP de Ciutat Vella en las circunstancias previstas en el presente documento.
- c. El ámbito supeditado al convenio urbanístico estará sujetas al régimen de usos del subámbito de predominancia residencial.
- d. Calificación del espacio propiedad de los intervinientes actualmente considerado como

prolongación de la C/ Pinzón, como espacio libre privado ELP* (uso público), facultando el aparcamiento de vehículos en la totalidad del subsuelo de la propiedad, (salvo el subsuelo del suelo objeto de cesión gratuita a la administración según lo dispuesto en el ordinal primero). Aparcamientos que no podrán ser de rotación y estarán destinados a servir a la reserva exigida a las edificaciones residenciales a construir a ambos lados del ELP* (uso público) y a residentes en el ámbito del PEP de Ciutat Vella.

- e. Considerar que los solares resultantes, una vez realizada la urbanización del ELP* (uso público), han cumplido con la totalidad de obligaciones urbanísticas de tal manera que no deban realizar gestión urbanística (cesión o urbanización) alguna para la obtención de licencias de construcción, actividad y primera ocupación.
- f. Obligación del Ayuntamiento de prever en la intervención de rehabilitación del edificio protegido un paso peatonal a través de la edificación protegida. El proyecto de intervención tendrá que distribuir y ordenar funcional el interior del edificio protegido, dotacional para facilitar el paso entre la calle Corona con la calle Pinzón, en horario de diurno, favoreciendo con esta circulación peatonal, la revitalización de las dos calles.

CUARTA. - CONDICION SUSPENSIVA

El presente convenio se condiciona en su eficacia a la entrada en vigor del PEP Ciutat Vella en las condiciones señaladas en el mismo y a que dicha entrada en vigor se produzca antes de finalizar el periodo de la suspensión de licencias adoptada en fecha de 28 de junio de 2018. De decaer la citada suspensión, bien por renuncia del Ayuntamiento a continuar con la tramitación del PEP de Ciutat Vella, o por no ser aprobada o autorizada por las administraciones que han de informar el Plan Especial, con carácter vinculante, en el transcurso de los plazos legalmente establecidos para la suspensión de licencias, decaerá la eficacia del mismo pudiendo la propiedad solicitar licencias conforme a la normativa contenida en el actual planeamiento.

QUINTA. - TRAMITACIÓN

El presente convenio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Tendrá carácter jurídico administrativo y deberá ser objeto de exposición pública, de manera previa a su aprobación junto con el PEP de Ciutat Vella por el plazo de 20 días.

SEXTA. - ANEXOS

Se determinan como anexos inseparables al presente convenio, los siguientes:

- a. Poder de Representación
- b. Referencia Catastral 5232508YJ2753C0006OU
- c. Nota Simple Registral
- d. Informe de Circunstancias Urbanísticas I
- e. Informe de Circunstancias Urbanísticas II
- f. Informe de Circunstancias Urbanísticas III
- g. PLANO DE REGIMEN URBANISTICO DE LA ORDENACION PREVISTA EN LA VERSION PRELIMINAR DEL PEP Ciutat Vella.
- h. PLANO DE REGIMEN URBANISTICO DE LA ORDENACION PROPUESTA POR EL CONVENIO.

Y en prueba de conformidad con lo que antecede, firman las partes el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por la Propiedad

Por el Ayuntamiento

Doña Carmen Cebolla Domenech