



ÒRGAN PLE		
DATA 22/12/2016	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 12

UNITAT 03003 - OFICINA DE PROGRAMACION	
EXPEDIENT E-03003-2016-000016-00	PROPOSTA NÚM. 2
ASSUMPTE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT. Proposa aprovar el Conveni urbanístic per a la reordenació dels carrers de l'Alcúdia, de Salabert i del Marqués d'Elx, i immediata obertura a l'ús públic del carrer de Salabert.	

RESULTAT APROVAT	CODI 00001-O-00012
-------------------------	---------------------------

"ANTECEDENTES DE HECHO

1º. En el suroeste de Valencia se encuentra el barrio de Patraix, uno de los más emblemáticos de toda la ciudad, que puede presumir de identidad propia. En este barrio la manzana delimitada por las calles l'Alcudia, Salabert, Marqués de Elche y calle Pinet, integrada por cinco parcelas con referencia catastral nº 4415805YJ2741E, 4415804YJ2741E, 4415801YJ2741E, 4415803YJ2741E y 4415802YJ2741E, está pendiente de transformación y gestión existiendo un tapón urbanístico importante que degrada el ámbito en el que se ubica.

2º. Los terrenos integrantes de manzana clasificados por el vigente PGOU de Valencia como suelo urbano, están parcialmente incluidos en el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix declarado Bien de Relevancia Local por el Catálogo Estructural aprobado en el año 2015, y su ordenación actual es la contenida en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix –en adelante PEPRI-, aprobado mediante acuerdo plenario de 15 de noviembre de 1993, siendo el uso global dominante el residencial plurifamiliar.

Entre las actuaciones de mayor relevancia previstas en el mencionado PEPRI hay dos que afectaban especialmente a la manzana objeto del presente Convenio. Por una parte, la actuación prevista para la apertura de una plaza en el acceso al Núcleo Histórico desde la rotonda de la calle Tres Forques, cuya ejecución correspondía a la Unidad de Ejecución 7, afectaba a una parte de la manzana (en particular, a la parcela catastral 4415803YJ2741E), y por otra, la apertura de un tapón urbanístico en la calle Salabert para dar continuidad por la calle Beato Nicolás Factor, cuya ejecución correspondía a la UE-2 (en la que se incluye la parcela catastral 4415804YJ2741E).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



3º. A efectos de su gestión, la manzana se encuentra incluida en dos unidades de ejecución, la parte correspondiente a la parcela catastral 4415803YJ2741E está incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución 7, y el resto de parcelas catastrales dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución 2, delimitadas ambas en el PEPRI del CHP de Patraix.

Con la finalidad de desarrollar la Unidad de Ejecución 2, el Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2002, acordó aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (en adelante PAI) de la Unidad de Ejecución 2 del CHP de Patraix, adjudicando primero su ejecución a la mercantil Urbanas de Levante, SA, que adquirió la condición legal de agente urbanizador, que fue cedida posteriormente a la mercantil Mercadantie Inmuebles, SL, quien se subrogó en todas las obligaciones asumidas por la cedente como consecuencia de la adjudicación del Programa, suscribiéndose el 19 de enero de 2007 el correspondiente convenio urbanístico entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia.

No obstante lo anterior, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2016, se procede a declarar la caducidad y resolver la adjudicación del PAI de la UE 2 ante el grave incumplimiento de las obligaciones de urbanizador.

Asimismo, trata de desarrollarse también la Unidad de Ejecución 7, acordando a tal efecto el Ayuntamiento Pleno su gestión indirecta y aprobando, en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2002, el PAI de dicha Unidad de Ejecución, que se adjudica en primera instancia a la mercantil Nuevas Residencias Mil, SL, que adquirió la condición legal de agente urbanizador, posteriormente cedida a la mercantil Mercadantie Inmuebles, SL, quien se subrogó en todas las obligaciones asumidas por la cedente como consecuencia de la adjudicación del Programa, suscribiéndose el 1 de diciembre de 2006 el correspondiente convenio urbanístico entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia.

En este caso también, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2016, se procede a declarar la caducidad y resolver la adjudicación del PAI de la UE 7 ante el grave incumplimiento de las obligaciones de urbanizador.

4º. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de octubre de 2015, se ha dispuesto encargar a la Oficina de Ordenación Urbanística y al Servicio de Planeamiento las gestiones necesarias para adaptar el PEPRI del año 1993, de acuerdo con las determinaciones de la ficha del Catálogo Estructural que califica como Bien de Relevancia Local el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, de modo que quede garantizada la recuperación de la trama histórica, la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población, y la puesta en valor del entorno urbano y de los elementos arquitectónicos de valor cultural, así como revisar las determinaciones del PEPRI relativas a la gestión.

Id. document: P4hF k37N 7cZG bK49 E8dj 8Gnu +C8=
COPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



5°. Desde un punto de vista patrimonial, como se ha indicado, parte de la manzana está incluida en el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional, en concreto, parte de las parcelas catastrales 441801YJ2741E y 441802YJ2741E. Además, una parte de las edificaciones incluidas en la Unidad de Ejecución 2, que se ubican tanto en las parcelas catastrales anteriores como en la 4415805YJ2741E, fueron construidas a finales del siglo XIX y resultan coetáneas con las incluidas en el Bien de Relevancia local, por lo que el documento Estudios Previos para la elaboración del Plan Especial del Núcleo Histórico de Patraix, elaborado por el Ayuntamiento recomienda su inclusión en este ámbito de protección patrimonial.

Por otra parte, a pesar de que las naves existentes en la manzana e incluidas en la Unidad de Ejecución 7 fueron construidas en la década de los 70 del siglo pasado, globalmente, el conjunto edificatorio existente en la manzana constituye un vestigio de las actividades industriales que se implantaron en la huerta de Patraix a lo largo del siglo XIX, en el entorno del núcleo histórico.

6°. Según todo lo expuesto, la eliminación de la Unidad de Ejecución 2 contribuiría a la preservación de los valores patrimoniales del ámbito y supondría una gran mejora para el barrio, siempre que se consiguiera la apertura inmediata de la calle Salabert, eliminando un tapón urbanístico que no ha podido ser resuelto durante los más de 20 años de vigencia del PEPRI, logrando uno de los objetivos de la política del Ayuntamiento de Valencia como es la correcta ejecución del planeamiento, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público.

Desde un punto de vista patrimonial y de paisaje urbano, también supondría un gran logro el mantenimiento, en la medida de lo posible, de la configuración volumétrica existente en la manzana, que recuerda el pasado fabril del barrio, por lo que se considera que la atribución de usos de carácter dotacional de titularidad y uso privado en la parcela en la que hoy existen las naves industriales (parcela catastral 4415803) contribuiría a la consecución de este objetivo en mejor medida que el uso residencial que hoy atribuye el PEPRI, además del beneficio que supondría el incremento de los estándares de calidad urbana que se produciría en el barrio con la aparición de nuevos usos de carácter dotacional.

La propiedad coincide en la mejora que supondrían para el barrio ambas actuaciones y coincide con el interés municipal en la eliminación de las unidades de ejecución que han dificultado hasta el momento el desarrollo del ámbito y de sus propiedades. Asimismo, manifiesta que tiene intención de solicitar un uso provisional de la parcela catastral 4415803, para destinarla a espacios de uso deportivo que darán servicio a un centro escolar existente en las inmediaciones, uso provisional que en todo caso resultaría compatible con el futuro uso dotacional privado que está previsto atribuir a estos terrenos en la revisión de la ordenación del PEPRI.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



La implantación de un uso educativo en esta parcela ampliando un colegio de gran arraigo en el barrio y beneficiando a numerosos alumnos residentes en la zona es sin duda un aliciente para los vecinos del barrio, y se adapta perfectamente a los objetivos de interés general que persigue el Ayuntamiento, anticipando con ello, aunque sea con carácter provisional, la ejecución del futuro planeamiento.

7°. Visto todo lo anterior, considerando de interés público municipal garantizar la inmediata obtención de los terrenos necesarios para la apertura de la calle Salabert con la finalidad de mejorar la movilidad en el barrio, así como mejorar los estándares de calidad urbana con un uso dotacional privado que beneficie al barrio y que permita mantener la configuración volumétrica de la manzana en coherencia con la protección, el día 10 de octubre de 2016, el octavo teniente de Alcalde, director coordinador del área de Desarrollo Urbano y Vivienda, y delegado de Planificación y Gestión Urbana, dispone incoar el oportuno expediente encargando al Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación la redacción de un proyecto de convenio.

8°. Elaborada propuesta de convenio por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación, la propiedad afectada, en fecha 14 de octubre de 2016, manifiesta su conformidad al proyecto de convenio.

9°. Mediante Resolución SM-4218, de 21 de octubre de 2016, dictada por el concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana, se somete a información pública el Proyecto de Convenio para la reordenación de la manzana delimitada por las calles l'Alcúdia, Salabert, Marqués de Elche y Pinet de Valencia (NHT de Patraix).

SEXTO. El día 9 de noviembre de 2016, se publica el correspondiente anuncio de información pública en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, para que en el plazo de los veinte días hábiles siguientes se pudieran formular alegaciones a su contenido. Transcurrido el plazo establecido, no existe constancia de la presentación de alegación alguna.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1°. OBJETO DEL CONVENIO

El objeto del presente Convenio es regular los compromisos de las partes intervinientes con la finalidad de viabilizar el desarrollo urbanístico de la manzana delimitada por las calles l'Alcúdia, Salabert, Marqués de Elche y Pinet, parcialmente incluida en el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, así como mejorar la ordenación urbanística del ámbito a través de revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix aprobado mediante acuerdo plenario de 15 de noviembre de 1993, mediante la eliminación de unidades de ejecución que se han demostrado innecesarias, la nueva creación de un espacio dotacional privado y la apertura inmediata al uso público de la calle Salabert, vial estructurante del barrio.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



2º. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y NATURALEZA DEL CONVENIO

El presente documento tiene naturaleza jurídica de convenio y como tal se rige por las previsiones del capítulo VI del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, artículos 47 a 53 (en adelante LRJSP).

Por tratarse de un acuerdo entre el Ayuntamiento de Valencia y sujetos de derecho privado para la satisfacción de un bien común, se incardina en el tipo de convenio a que se refiere la letra c) del artículo 47.2 de la LRJSP.

Por razón de la materia que regula, se trata de un convenio urbanístico de planeamiento, siendo de aplicación además de la normativa general aplicable a los convenios, las previsiones del artículo 173 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en relación con los artículos 9.8, 25.1 y 61 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU).

Finalmente se ha tenido en cuenta lo previsto en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuyo artículo 4.1 d) declara expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la citada ley los convenios que celebre la Administración pública con personas físicas o jurídicas sujetas a derecho privado, siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en la misma o en normas administrativas especiales.

3º. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALMENTE EXIGIBLES A LOS CONVENIOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la LRJSP, 'Los convenios a los que se refiere el apartado 1 del artículo anterior deberán incluir, al menos, las siguientes materias:

a) Sujetos que suscriben el convenio y la capacidad jurídica con que actúa cada una de las partes.

b) La competencia en la que se fundamenta la actuación de la Administración pública, de los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes de ella o de las universidades públicas.

c) Objeto del convenio y actuaciones a realizar por cada sujeto para su cumplimiento, indicando, en su caso, la titularidad de los resultados obtenidos.

d) Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, si los hubiera, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación concreta al presupuesto correspondiente de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



e) Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.

f) Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. Este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios.

g) El régimen de modificación del convenio. A falta de regulación expresa la modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

h) Plazo de vigencia del convenio teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1.º Los convenios deberán tener una duración determinada, que no podrá ser superior a cuatro años, salvo que normativamente se prevea un plazo superior.

2.º En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción...!

El convenio objeto de este expediente integra en su contenido todos los apartados establecidos por este artículo, definiendo sujetos, capacidad, competencia, derechos y obligaciones de las partes, plazos, consecuencias del incumplimiento, mecanismos de seguimiento, etc.

Asimismo se cumplen los requisitos relativos a la validez y eficacia a que se refiere el artículo 48 de la LRJSP, ya que con el convenio se mejora notablemente la eficacia y eficiencia de gestión municipal, puesto que se garantiza la inmediata obtención de los terrenos necesarios para la apertura de la calle Salabert con la finalidad de mejorar la movilidad en el barrio, así como elevar los estándares de calidad urbana con un uso dotacional privado que permita mantener la configuración volumétrica de la manzana beneficiando la protección de la trama histórica y permitiendo la utilización casi inmediata de unos terrenos en la actualidad prácticamente abandonados, puesto que no tenían uso posible en tanto no se gestionaran la unidades de ejecución delimitadas.

Por otra parte, y de conformidad con lo establecido en el artículo 50.1 de dicha Ley, acompaña al convenio una memoria justificativa donde se analiza su necesidad y oportunidad, el impacto económico, así como el carácter no contractual del mismo.

**4º. ÓRGANO MUNICIPAL COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN DEL
CONVENIO Y PROCEDIMIENTO**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



En cuanto al procedimiento a seguir para tramitar un convenio la única prescripción que establece el artículo 50.2 de la nueva LRJSP es la necesidad de informe de la Asesoría Jurídica Municipal, previsto asimismo por lo dispuesto en el artículo 69.2b) del Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración Municipal del Ayuntamiento de Valencia, el cual será solicitado de forma previa a elevar la propuesta al órgano competente para su aprobación.

De conformidad con lo previsto en el art. 25.1 del TRLSRU, será necesaria la previa apertura de un período de información pública sobre el proyecto de convenio.

Nada dice el texto sobre el plazo de sometimiento a información pública, remitiendo al régimen administrativo común, por lo que será de 20 días de conformidad con el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –en adelante LPACAP, debiendo publicarse en el diario oficial correspondiente señalando el lugar de exhibición y debiendo estar a disposición de las personas que lo soliciten por medios electrónicos a su disposición en la sede electrónica.

El órgano competente para el sometimiento a información pública del proyecto de convenio, pudiendo interpretarse que corresponde tal competencia al alcalde -o concejal delegado por razón de la materia- en virtud de la competencia residual que le atribuye el artículo 124.4.ñ) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), introducido por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Mediante Resolución de Alcaldía núm. 865, adoptada el 6 de septiembre de 2016, punto primero, apartado VIII, cuestión 12), la Alcaldía delegó su competencia para someter a información pública proyectos de convenios urbanísticos en el Octavo Teniente de Alcalde director Coordinador del Área de Desarrollo Urbano y Vivienda, D. Vicent Sarrià i Morell.

Por otra parte y para determinar cuál es el órgano competente para la aprobación de los convenios de colaboración se considera esencial atender a su contenido definido en su objeto, teniendo en cuenta que este es viabilizar el desarrollo urbanístico de la manzana afectada, así como mejorar la ordenación urbanística del ámbito a través de revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix mediante la eliminación de unidades de ejecución y la nueva creación de un espacio dotacional privado, la competencia para su aprobación corresponde al Ayuntamiento Pleno, de conformidad con lo previsto en el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Puesto que no se requiere dotación presupuestaria alguna para el cumplimiento del presente Convenio, se considera que no es necesario que sea objeto de fiscalización previa por la Intervención municipal.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



El convenio urbanístico, una vez aprobado por el órgano competente y suscrito por las partes, será objeto de publicación en el Portal de Transparencia Municipal, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 2/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Transparencia, Buen Gobierno y Participación Ciudadana de la Comunitat Valenciana, y, además, en el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación se facilitará copia del mismo a los ciudadanos que lo soliciten de conformidad con el artículo 70.1 ter de la LRBRU.

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, y con el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Movilidad, el Ayuntamiento Pleno acuerda:

Primero. Aprobar el Convenio Urbanístico a suscribir entre D^a Begoña Martínez Benavent, D^a Amparo Martínez Benavent y el Ayuntamiento de Valencia cuyo objeto es la reordenación de la manzana delimitada por las calles l'Alcudia, Salabert, Marqués de Elche y Pinet del NHT de Patraix, e inmediata apertura al uso público de la calle Salabert, que a continuación se adjunta como anexo y que forma parte integrante del presente acuerdo.

Segundo. Notificar el presente acuerdo a D^a Begoña Martínez Benavent, D^a Amparo Martínez Benavent y comunicarlo al Servicio de Planeamiento, Servicio de Disciplina Urbanística, Servicio de Actividades, Servicio de Obras de Infraestructura, Asesoría Jurídica y cuantos otros cuyas competencias puedan resultar afectadas.

Tercero. Publicar el Convenio Urbanístico, una vez aprobado por el órgano competente y suscrito por las partes, en el Portal de Transparencia Municipal de conformidad con el artículo 9 de la Ley 2/2015, de 2 de abril, de la Generalitat, de Transparencia, Buen Gobierno y Participación Ciudadana de la Comunitat Valenciana. En el Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación obrará una copia completa del mismo a disposición de los ciudadanos y ciudadanas que lo soliciten de conformidad con el artículo 70 ter, apartado 1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA REORDENACIÓN DE LA MANZANA
DELIMITADA POR LAS CALLES L'ALCUDIA, SALABERT, MARQUÉS DE ELCHE Y
PINET (NHT DE "PATRAIX"), E INMEDIATA APERTURA AL USO PÚBLICO DE LA
CALLE SALABERT.**

En la ciudad de Valencia, a.

REUNIDOS

De una parte, el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA (en adelante 'el Ayuntamiento'), con CIF P-4625200-C y sede en Valencia, plaza del Ayuntamiento número 1, y en su nombre y representación el Sr. VICENT SARRIÀ MORELL, teniente de alcalde, en su calidad de director coordinador del área de Desarrollo Urbano y Vivienda, y delegado de Planificación y Gestión

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



Urbana, facultado expresamente para la firma por Resolución de Alcaldía número 866, de 6 de septiembre de 2016, asistido por el Sr. Manuel Latorre Hernández, secretario de Área I.

De otra parte, D^a Begoña Martínez Benavent y D^a Amparo Martínez Benavent, en nombre propio, en su calidad de propietarias de los inmuebles afectados por el presente convenio.

Las partes intervinientes se reconocen mutuamente capacidad y legitimación jurídica suficiente para suscribir, el presente CONVENIO URBANÍSTICO, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha a cuyo efecto, de mutuo acuerdo

EXPONEN

I. D^a Amparo y D^a Begoña Martínez Benavent (en adelante 'la propiedad'), son propietarias al 50 % del pleno dominio con carácter privativo de la manzana delimitada por las calles l'Alcúdia, Salabert, Marqués de Elche y Pinet, integrada por cinco parcelas con referencia catastral nº 4415805YJ2741E, 4415804YJ2741E, 4415801YJ2741E, 4415803YJ2741E, 4415802YJ2741E.

En concreto, interesa destacar que son propietarias de la parcela catastral 4415804YJ2741E actualmente con edificación, con una superficie aproximada de 134,50 m², situada completamente sobre terrenos calificados como viario público integrantes de la calle Salabert, en la que forma un tapón urbanístico que impide el tránsito rodado por la citada vía y afecta también al tránsito peatonal al provocar un estrechamiento de la misma.

a) Descripción: Finca - vivienda sita en la calle Marqués de Elche nº 15.

b) Inscripción: Registro de la Propiedad nº 2 de Valencia, tomo 2541, libro 979, folio 196 finca 61072.

c) Título: Adquirida por título de herencia, en escritura pública de 23 de mayo de 2012 autorizada ante el notario D. Joaquín Borrell García.

d) Referencia catastral: 4415804YJ2741E.

f) Cargas: La finca descrita se halla libre de cargas en el día de la fecha.

g) Ocupantes: Libre de personas arrendatarias, ocupantes y precaristas.

h) Plano y situación urbanística: Parcela destinada a viales. Se adjunta como anexo I ficha de circunstancias urbanísticas donde aparece grafiada la finca descrita en este apartado y en la que constan las circunstancias urbanísticas de la misma.

II. Los terrenos integrantes de manzana de la que es titular la propiedad están clasificados por el vigente PGOU de Valencia como suelo urbano, están parcialmente incluidos en el Núcleo

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



Histórico Tradicional de Patraix declarado Bien de Relevancia Local por el Catálogo Estructural aprobado en el año 2015, y su ordenación actual es la contenida en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix –en adelante PEPRI-, aprobado mediante acuerdo plenario de 15 de noviembre de 1993, siendo el uso global dominante el residencial plurifamiliar.

Entre las actuaciones de mayor relevancia previstas en el mencionado PEPRI hay dos que afectaban especialmente a la manzana objeto del presente convenio. Por una parte, la actuación prevista para la apertura de una plaza en el acceso al Núcleo Histórico desde la rotonda de la calle Tres Forques, cuya ejecución correspondía a la Unidad de Ejecución 7, afectaba a una parte de la manzana (en particular, a la parcela catastral 4415803YJ2741E), y por otra, la apertura de un tapón urbanístico en la calle Salabert para dar continuidad por la calle Beato Nicolás Factor, cuya ejecución correspondía a la UE-2 (en la que se incluye la parcela catastral 4415804YJ2741E descrita en el exponiendo primero).

III. A efectos de su gestión, la manzana se encuentra incluida en dos unidades de ejecución, la parte correspondiente a la parcela catastral 4415803YJ2741E está incluida dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución 7, y el resto de parcelas catastrales dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución 2, delimitadas ambas en el PEPRI del CHP de Patraix.

Con la finalidad de desarrollar la Unidad de Ejecución 2, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de julio de 2002, acordó aprobar el Programa para el desarrollo de la Actuación Integrada (en adelante “PAI”) de la Unidad de Ejecución 2 del CHP de Patraix, adjudicando primero su ejecución a la mercantil Urbanas de Levante, SA, que adquirió la condición legal de agente urbanizador, que fue cedida posteriormente a la mercantil Mercadantie Inmuebles, SL, quien se subrogó en todas las obligaciones asumidas por la cedente como consecuencia de la adjudicación del programa. suscribiéndose el 19 de enero de 2007 el correspondiente convenio urbanístico entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia.

No obstante lo anterior, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2016, se procede a declarar la caducidad y resolver la adjudicación del PAI de la UE 2 ante el grave incumplimiento de las obligaciones del urbanizador.

Asimismo, trata de desarrollarse también la Unidad de Ejecución 7, acordando a tal efecto el Ayuntamiento Pleno su gestión indirecta y aprobando, en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2002, el PAI de dicha Unidad de Ejecución, que se adjudica en primera instancia a la mercantil Nuevas Residencias Mil, SL, que adquirió la condición legal de agente urbanizador, posteriormente cedida a la mercantil Mercadantie Inmuebles, SL, quien se subrogó en todas las obligaciones asumidas por la cedente como consecuencia de la adjudicación del programa, suscribiéndose el 1 de diciembre de 2006 el correspondiente convenio urbanístico entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Valencia.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



En este caso también, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2016, se procede a declarar la caducidad y resolver la adjudicación del PAI de la UE 7 ante el grave incumplimiento de las obligaciones del urbanizador.

IV. Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de octubre de 2015, se ha dispuesto encargar a la Oficina de Ordenación Urbanística y al Servicio de Planeamiento las gestiones necesarias para adaptar el PEPRI del año 1993, de acuerdo con las determinaciones de la ficha del Catálogo Estructural que califica como Bien de Relevancia Local el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, de modo que quede garantizada la recuperación de la trama histórica, la preservación y mejora del conjunto en sus aspectos más característicos y apreciados por la población, y la puesta en valor del entorno urbano y de los elementos arquitectónicos de valor cultural, así como revisar las determinaciones del PEPRI relativas a la gestión.

V. Desde un punto de vista patrimonial, como se ha indicado, parte de la manzana está incluida en el ámbito del Núcleo Histórico Tradicional, en concreto, parte de las parcelas catastrales 441801YJ2741E y 441802YJ2741E. Además, una parte de las edificaciones incluidas en la Unidad de Ejecución 2, que se ubican tanto en las parcelas catastrales anteriores como en la 4415805YJ2741E, fueron construidas a finales del siglo XIX y resultan coetáneas con las incluidas en el Bien de Relevancia local, por lo que el documento Estudios Previos para la elaboración del Plan Especial del Núcleo Histórico de Patraix, elaborado por el Ayuntamiento recomienda su inclusión en este ámbito de protección patrimonial.

Por otra parte, a pesar de que las naves existentes en la manzana e incluidas en la Unidad de Ejecución 7 fueron construidas en la década de los 70 del siglo pasado, globalmente, el conjunto edificatorio existente en la manzana constituye un vestigio de las actividades industriales que se implantaron en la huerta de Patraix a lo largo del siglo XIX, en el entorno del Núcleo Histórico.

VI. Según todo lo expuesto, la eliminación de la Unidad de Ejecución 2 contribuiría a la preservación de los valores patrimoniales del ámbito y supondría una gran mejora para el barrio, siempre que se consiguiera la apertura inmediata de la calle Salabert, eliminando un tapón urbanístico que no ha podido ser resuelto durante los más de 20 años de vigencia del PEPRI, logrando uno de los objetivos de la política del Ayuntamiento de Valencia como es la correcta ejecución del planeamiento, especialmente en lo que se refiere a la apertura al uso público de los terrenos calificados como viario público.

Desde un punto de vista patrimonial y de paisaje urbano, también supondría un gran logro el mantenimiento, en la medida de lo posible, de la configuración volumétrica existente en la manzana, que recuerda el pasado fabril del barrio, por lo que se considera que la atribución de usos de carácter dotacional de titularidad y uso privado en la parcela en la que hoy existen las naves industriales (parcela catastral 4415803) contribuiría a la consecución de este objetivo en

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



mejor medida que el uso residencial que hoy atribuye el PEPRI, además del beneficio que supondría el incremento de los estándares de calidad urbana que se produciría en el barrio con la aparición de nuevos usos de carácter dotacional.

La propiedad coincide en la mejora que supondrían para el barrio ambas actuaciones y coincide con el interés municipal en la eliminación de las unidades de ejecución que han dificultado hasta el momento el desarrollo del ámbito y de sus propiedades. Asimismo, manifiesta que tiene intención de solicitar un uso provisional de la parcela catastral 4415803, para destinarla a espacios de uso deportivo que darán servicio a un centro escolar existente en las inmediaciones, uso provisional que en todo caso resultaría compatible con el futuro uso dotacional privado que está previsto atribuir a estos terrenos en la revisión de la ordenación del PEPRI.

La implantación de un uso educativo en esta parcela ampliando un colegio de gran arraigo en el barrio y beneficiando a numerosos alumnos residentes en la zona es sin duda un aliciente para los vecinos del barrio, y se adapta perfectamente a los objetivos de interés general que persigue el Ayuntamiento, anticipando con ello, aunque sea con carácter provisional, la ejecución del futuro planeamiento.

VII. El presente documento ostenta la naturaleza jurídica de convenio urbanístico y encuentra su fundamentación jurídica en lo previsto con carácter general para todos los convenios en capítulo VI del título preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, artículos 47 a 53.

Por su naturaleza urbanística, su fundamentación jurídica se completa con lo previsto en el artículo 173 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y en el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, concretamente en sus artículos 25.1 (trámite de información pública) y 61 (carácter jurídico administrativo).

Finalmente, se ha tenido en cuenta lo previsto el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuyo artículo 4.1 d) declara expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la citada ley los convenios que celebre la Administración pública con personas físicas o jurídicas sujetas a derecho privado, siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en la misma o en normas administrativas especiales.

Por todo ello, considerando la coincidencia de objetivos entre las partes intervinientes, ambas acuerdan formalizar el presente convenio de colaboración, con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



PRIMERA. OBJETO DEL CONVENIO

El objeto del presente convenio es regular los compromisos de las partes intervinientes con la finalidad de viabilizar el desarrollo urbanístico de la manzana delimitada por las calles l'Alcúdia, Salabert, Marqués de Elche y Pinet, parcialmente incluida en el Núcleo Histórico Tradicional de Patraix, así como mejorar la ordenación urbanística del ámbito a través de revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix aprobado mediante acuerdo plenario de 15 de noviembre de 1993, mediante la eliminación de unidades de ejecución que se han demostrado innecesarias, la nueva creación de un espacio dotacional privado y la apertura inmediata al uso público de la calle Salabert, vial estructurante del barrio.

SEGUNDA. MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

En ejecución de las previsiones del presente convenio, y en el marco de la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix, se procederá a:

- Estudiar la viabilidad de las Unidades de Ejecución actualmente delimitadas por el PEPRI, procediendo a la eliminación de la Unidad de Ejecución 2 y a la redelimitación de la Unidad de Ejecución 7, de la que se excluirá la parcela catastral 4415803.
- Modificar la calificación urbanística de la parcela catastral 4415803 a excluir de la Unidad de Ejecución 7, procediendo a sustituir el actual uso residencial por un uso dotacional privado, de conformidad con lo previsto en el anexo III.
- Definir las alineaciones de acuerdo con lo grafiado en el plano anexo II, con la finalidad de se garantice una integración adecuada de la trama histórica en su entorno inmediato.
- Mantener, en la medida de lo posible, la configuración volumétrica existente en la manzana y sus acabados, ya que recuerdan el pasado fabril del barrio. No obstante, caso de que se proceda a la sustitución de la nave existente en la manzana, la altura de cornisa de la nueva edificación no podrá superar los 8,20 metros, contados a partir de la rasante de la calle de l'Alcudia.

Las nuevas determinaciones del planeamiento previstas en el presente convenio permitirán una significativa mejora de la ordenación urbanística del ámbito afectado, ya que incidirán en la puesta en valor del Núcleo Histórico de Patraix.

Por otra parte, se considera que el cumplimiento de los compromisos asumidos por las partes en este convenio contribuirá a facilitar la gestión y ejecución del planeamiento.

Las determinaciones básicas de la modificación del planeamiento prevista en esta cláusula se recogen en los planos citados ut supra identificados como anexos II y III al presente convenio, de carácter orientativo en tanto no sea objeto de aprobación definitiva.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



TERCERA. COMPROMISOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES INTERVINIENTES

En virtud de la firma del presente convenio, las partes que suscriben adquieren los siguientes compromisos:

1. La propiedad deberá solicitar, en el plazo máximo de los 15 días siguientes a la entrada en vigor de este convenio, la licencia de demolición de la vivienda sita en la calle Marqués de Elche nº 15 referida en el exponen primero, así como de la parte del muro de cerramiento de la nave ubicada en la calle l'Alcúdia 6, que resulte necesario para ajustarse a la alineación de la manzana definida para la calle Salabert en el plano anexo II, así como ejecutar a su costa el derribo de las construcciones en el momento se le conceda la citada licencia de demolición y en los términos que ésta autorice.

2. La propiedad autoriza al Ayuntamiento en este acto, de forma gratuita e irrevocable, a la ocupación inmediata de los terrenos reflejados en el plano anexo II, desde el momento en que esté demolido el inmueble hasta la cesión definitiva del terreno que se realice de conformidad con lo indicado en el apartado siguiente y el resto con ocasión de la solicitud de licencia de obras, con la finalidad de permitir que el Ayuntamiento pueda urbanizar el correspondiente tramo de vial integrante de la calle Salabert de forma conjunta con la reurbanización de resto del ámbito, al objeto de proceder a la apertura al uso público de la indicada calle.

3. Asimismo, la propiedad deberá proceder, en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de las obras de urbanización que lleve a cabo el Ayuntamiento en la calle Salabert, a la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de todo tipo cargas, arrendamientos o gravámenes, de la finca registral nº 61072 definida en el exponen primero.

4. El Ayuntamiento se compromete a tramitar y aprobar provisionalmente, con la mayor celeridad posible, la modificación del planeamiento definida en la cláusula segunda del presente convenio.

5. El Ayuntamiento se compromete a impulsar y tramitar sin demora, y en el plazo máximo de 6 meses, la licencia provisional de uso que pueda solicitar la propiedad para la parcela catastral 4415803 siempre que sea conforme a derecho, para un uso urbanístico no prohibido por el planeamiento actual y compatible con el futuro uso dotacional previsto en el planeamiento en elaboración a que se refiere la cláusula segunda de este convenio.

CUARTA. ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA DEL CONVENIO

El presente convenio, una vez aprobado por el órgano competente, se perfecciona y entrará en vigor el mismo día de su firma por las partes intervinientes.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



Lo convenido entre las partes se entenderá sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la administración de su potestad de planeamiento, y sometido a la condición de la aprobación definitiva de la modificación Plan Especial de Protección y Reforma Interior del CHP de Patraix por parte del órgano competente de la Generalitat Valenciana y su posterior entrada en vigor.

Lo convenido se entenderá, por tanto, sometido a la indicada condición suspensiva. El incumplimiento de esta condición no dará lugar en ningún caso a responsabilidad contractual ni extracontractual del Ayuntamiento de Valencia, a cuya exigencia renuncian expresamente las partes intervinientes, salvo que el incumplimiento del convenio lo fuera por causas imputables única y exclusivamente a la propia corporación municipal.

El plazo de vigencia del presente convenio será de cuatro años, prorrogables por otros tantos adicionales.

QUINTA. EXTINCIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CONVENIO

El convenio sólo puede modificarse por acuerdo unánime de las partes firmantes de conformidad con lo previsto en el artículo 49.1g) de la de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

La extinción del convenio se produce por cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en alguna de las causas de resolución previstas en el artículo 51 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Efectos del incumplimiento:

- En caso de que por el Ayuntamiento de Valencia se incumplieran las obligaciones previstas en la cláusula tercera, podrá la propiedad solicitar la resolución del convenio y recuperar la posesión del terreno debiendo ser indemnizada por la ocupación temporal del mismo durante el tiempo que medie entre la autorización de ocupación y la recuperación de la posesión del inmueble.
- En caso de incumplimiento por la propiedad de las actuaciones necesarias para la apertura de la calle Salabert, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo el derribo mediante ejecución subsidiaria de las edificaciones y construcciones a que se refiere el apartado 1 de la cláusula tercera, repercutiendo el coste a la propiedad, y proceder a la apertura al uso pública de la calle Salabert.

SEXTA. FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y MECANISMOS DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



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

Durante la vigencia del convenio las partes se reunirán anualmente para analizar el grado de cumplimiento de sus previsiones levantando acta que suscribirán y quedará anexa como adenda al propio convenio.

SÉPTIMA. SOMETIMIENTO EXPRESO A LOS ÓRGANOS JUDICIALES DE VALENCIA

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

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, los comparecientes, en la representación que ostentan, firman el presente documento por cuadruplicado ejemplar, en Valencia a

VICENT SARRIÀ MORELL, delegado de Planificación y Gestión Urbana

BEGOÑA MARTÍNEZ BENAVENT AMPARO MARTÍNEZ BENAVENT

Propietaria

Propietaria

MANUEL LATORRE HERNÁNDEZ, secretario de Àrea I

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797





INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda
Servei de Planejament

INFORMACIÓN CARTOGRAFICA



1:1.000

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral: 441 5804 | Ref. Plano: V2741E | Urban: C. MARDINES DE ELCHE | Número: 15

PARTICIÓN URBANÍSTICA:
Superficie gráfica (m²): 134,50 | Superficie solarizada (m²): 134,50 | Módulo Solar: 39

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO: Documento de Ordenación Urbana

BOE: 14/07/1989 - DOGV 03/05/1993 | **PLANO:** (R1) 287 - PEPR1 Patatek (A-3) - AP-15/10/93 BOP-15/11/93 con NN.UU. de Entorno

CLASIFICACION: Suave Urbano

USO: Suave Urbano

CALEIFICACION: (S) Suave Urbano

USOS: (S) Suave Urbano

CONDICIONES DE PARCELA: Límites: Límites Urbanísticos

CONDICIONES DE VOLUMEN: Límites: Límites Urbanísticos

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:

APARCAMIENTOS:

OBSERVACIONES:

Condiciones Específicas Ver Art. 6.7/1

Fecha Emisión: 13 octubre 2016 | Página: 1/1

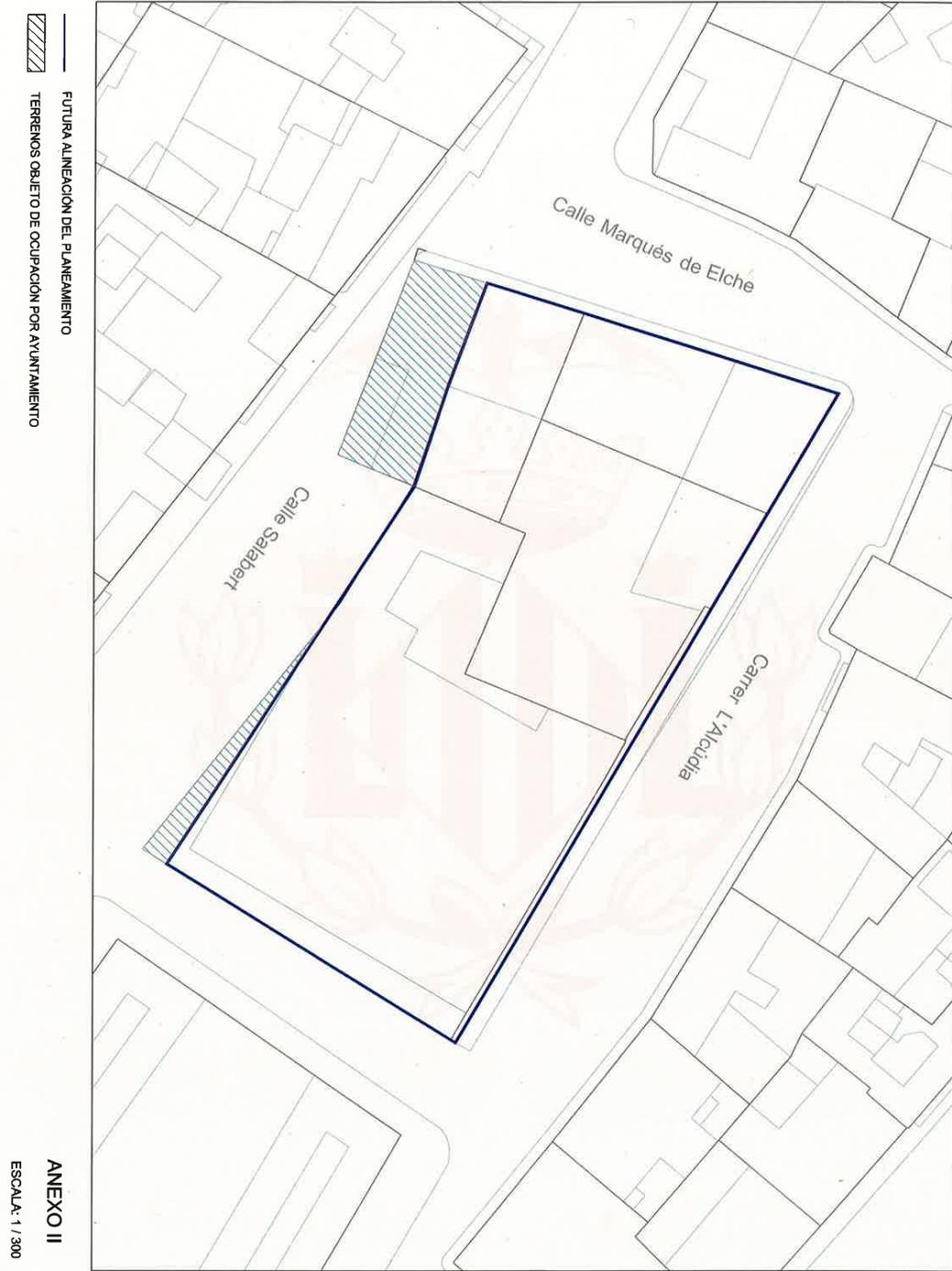
ANEXO I

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



Id. document: P4hf k37N 7cZG bK49 E8dj 8Gnu +C8=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

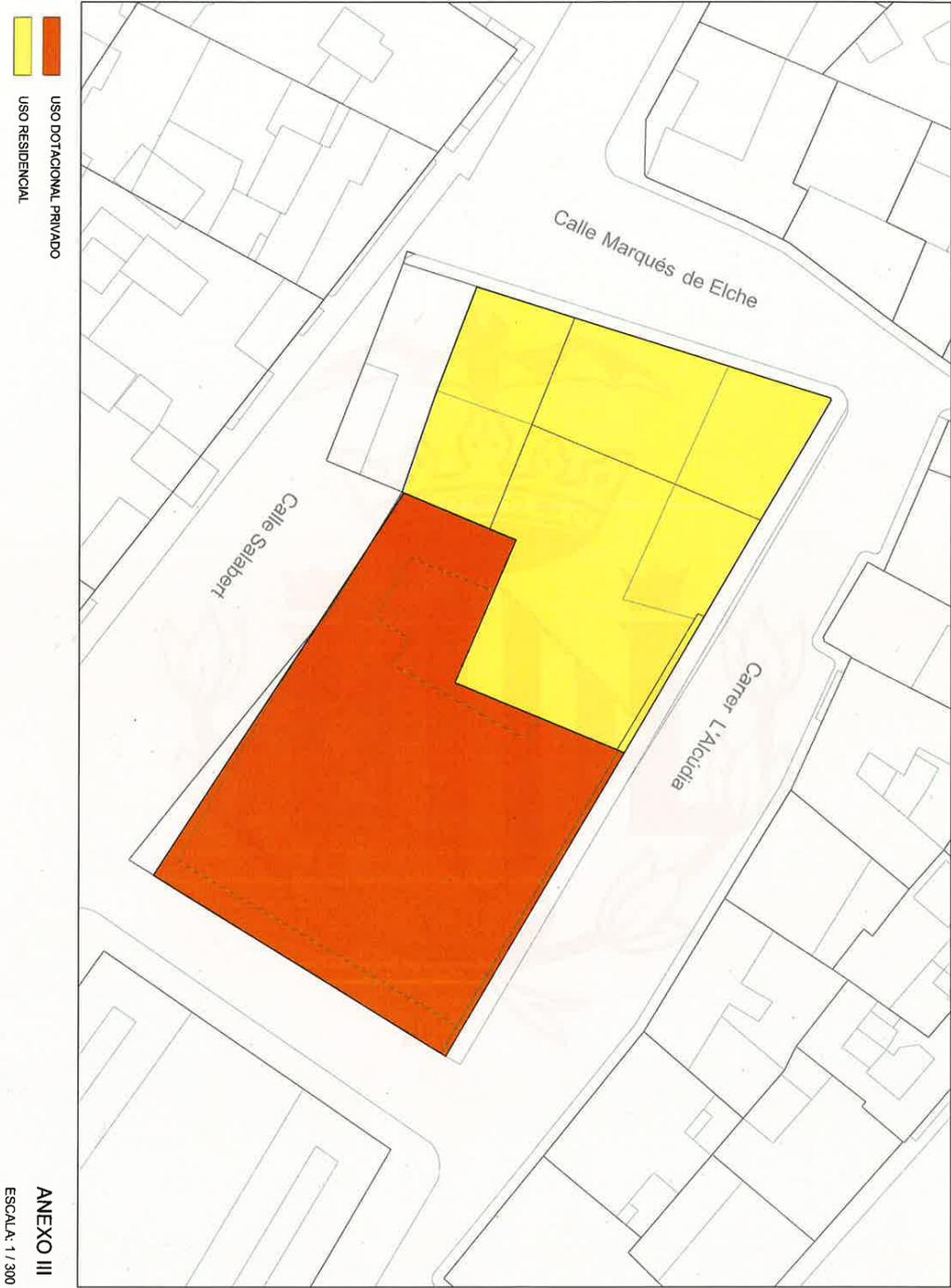


Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797



Id. document: P4hf k37N 7cZG bK49 E8dj 8Gnu +C8=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI GENERAL I DEL PLE	PEDRO GARCIA RABASA	22/12/2016	ACCVCA-120	5348213462474800797