

CONVENIO URBANÍSTICO

PREÁMBULO

El presente Convenio Urbanístico se suscribe en relación con la formulación y aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución D1,2,4-1 redelimitada, del Plan General de Burriana, aprobado mediante Ayuntamiento Pleno de fecha 5 de abril de 2.012 así como también su proyecto de urbanización y la posterior reparcelación, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta, apartado 4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

El objeto del Convenio Urbanístico es la gestión anticipada de una parte del ámbito de la Actuación Integrada que, por su especial ubicación, anexa al suelo urbano y consolidado por la urbanización, y por sus especiales características permiten su desarrollo autónomo respecto al resto de la Actuación Integrada. En dicho ámbito se halla construida una edificación que alberga las instalaciones de la mercantil LIDL SUPERMERCADOS, SAU. Dicha mercantil tiene interés en la reforma y ampliación del supermercado actual, sito en dicho ámbito, afectando las parcelas registrales colindantes que se describirán a continuación.

Las fincas registrales en cuestión se encuentran incluidas dentro de la Actuación Integrada en trámite de programación, siendo dichas fincas colindantes con el suelo urbano consolidado por la urbanización y permitiéndose la conexión directa a las infraestructuras sin que sea necesario afectar a terceros propietarios.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hacen constar los siguientes extremos:

- a) Ámbito personal del Convenio: corresponde a los intervinientes que figuran identificados en el presente documento.
- b) Ámbito funcional: el presente Convenio se suscribe en ejercicio de las competencias municipales en materia de urbanismo, conforme al artículo 25-2 d) de la Ley de Bases de Régimen Local y, específicamente, de las que corresponden al Alcalde conforme al artículo 21-1 b) de la misma.

- c) **Ámbito territorial:** todas las fincas se hallan en el término municipal de Burriana, en el que el Ayuntamiento ejerce las competencias que la Ley le atribuye en material de planeamiento y gestión urbanística.
- d) **Ámbito temporal:** el plazo de vigencia del presente Convenio es indefinido, sin perjuicio de los plazos convenidos en su texto para el cumplimiento de cada una de las obligaciones que se definen.
- e) **Procedimiento de tramitación:** Se ajustará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta apartados 2 y 3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, y artículos 555 a 557 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006 de 19 de mayo.

Por ello, se considera que hay que habilitar los cauces necesarios para poder otorgar las licencias pertinentes, dado que no se ven afectados o mermados los derechos de terceros.

Para lo cual,

COMPARECEN E INTERVIENEN

De una parte, **D. JOSE RAMÓN CALPE SAERA**, en nombre y representación del Ayuntamiento de Burriana en su condición de Alcalde-Presidente del mismo y en uso de las facultades que le concede el artículo 21.1 b) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, según acredita el certificado emitido por el Secretario General de dicha Corporación **Dña. ILUMINADA BLAY FORNAS**, a los efectos de dar fe del acto, a tenor de lo establecido en el artículo 2.h) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

De otra parte, **D. JOSE VICENTE ENRIQUE FIGUEROLA**, en nombre y representación de **SINEC Sociedad Limitada y de VABUCE Sociedad Limitada**.

La primera, SINEC S.L., con CIF nº B-96264197 y domiciliada en Valencia, calle Poeta Querol, nº 11 y constituida ante el Notario de Castellón de la Plana D. Francisco Lapuerta Fenollosa el 22 de enero de 1994, con el número 275 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 4819 general 2128 de la Sección General del Libro de Sociedades, folio 10, hoja Nº V-33080, inscripción 1ª.

Se encuentra facultado para este acto como Administrador solidario según poder otorgado ante el Notario de Castellón, D. Francisco Lapuerta Fenollosa, el 17 de Septiembre de 1999, con el número 2.580 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Valencia el 13 de diciembre de 1999, cuyas facultades no le han sido limitadas ni revocadas, según manifiesta.

La segunda, VABUCE S.L. con CIF nº B-97130512 y domiciliada en Burriana, Plaza el Plá, nº 3 y constituida ante el Notario de Castellón de la Plana D. Francisco Lapuerta Fenollosa el 20 de julio de 2.001, con el número 2.008 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 6993, libro 4296, folio 12, de la sección 8, hoja Nº V-79527, inscripción 1ª.

Se encuentra facultado para este acto como Administrador único según poder otorgado ante el Notario de Castellón, D. Francisco Lapuerta Fenollosa, el 20 de julio de 2.001, con el número 2.008 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Valencia el 18 de septiembre de 2.001, cuyas facultades no le han sido limitadas ni revocadas, según manifiesta.

Tienen todos ellos capacidad legal necesaria para celebrar el presente Convenio con finalidad urbanística, y por ello.

EXPONEN:

PRIMERO.- JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DEL CONVENIO.

Se encuentra en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y en los artículos 555 y 557 del Decreto 67/2006 de 19 de mayo, que aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanístico.

a.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana.

La citada Disposición Adicional determina que:

“3. Los Convenios urbanísticos que, para la ejecución del planeamiento, celebren los Ayuntamientos con los particulares no podrán sustituir el procedimiento de aprobación y adjudicación de Programas regulado en esta Ley o prejuzgar el resultado del mismo, ni podrán alterar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento de cuya ejecución se trate, ni perjudicar derechos o intereses de terceros.

4. Los Convenios urbanísticos que se suscriban con motivo y en relación con la formulación y aprobación de los planes y de cualesquiera otros instrumentos de ordenación o gestión urbanística se sujetarán a las siguientes reglas:

1.ª Respetarán el régimen de facultades e iniciativas para promoverlos que se establecen en la legislación urbanística.

2.ª Contendrán una parte expositiva en la que se justificará la conveniencia de lo estipulado para el interés general y su coherencia con el modelo y estrategia territorial del Municipio, así como, en su caso, con la programación prevista en el planeamiento o instrumento urbanístico en tramitación.

3.ª Se someterán a información pública, junto con el correspondiente instrumento de planeamiento o gestión urbanística, si se suscribe antes de acordarse aquélla, o a un trámite autónomo de información pública, de veinte días de duración, cuando la del planeamiento ya se hubiera culminado. Los Convenios que se suscriban para la implantación de actuaciones sujetas a Declaración de Singular Interés Comunitario se sujetarán al régimen previsto para ellas.

4.ª Serán nulas las estipulaciones y compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de planeamiento de rango superior o de esta Ley y, en todo caso, las que supongan disminución de deberes y cargas definitorias del derecho de propiedad del suelo.

5.ª Lo convenido con particulares se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la administración de la potestad de planeamiento, y siempre estará sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad de la administración que hubiere suscrito el Convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público. Se exceptúa la aplicación de las reglas 1ª a 4ª anteriores cuando el Convenio Urbanístico se suscriba entre la administración de La Generalitat, las empresas públicas de ella dependientes y los Municipios, conjunta o separadamente, con otras Administraciones Públicas, organismos públicos, sociedades de capital íntegramente público, entidades o empresas en cuyo capital participen mayoritariamente cuando el objeto del Convenio sea el fomento de la construcción de Viviendas Sujetas a algún régimen de Protección pública y ese compromiso se establezca en el Convenio."

El presente Convenio urbanístico no sustituye el procedimiento de aprobación y adjudicación del Programa de la Actuación Integrada D1, 2 y 4-1, sino que supone un complemento al desarrollo del mismo que permitirá anticipar parte de las cesiones obligatorias y parte de la urbanización prevista por el Programa según el Proyecto de Urbanización aprobado por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha 5 de abril de 2.012.

Tampoco se alteran las determinaciones del Plan de Reforma Interior aprobado por acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha 5 de abril de 2.012 de cuya ejecución se trata, ni perjudica derechos o intereses de terceros, ya que las obligaciones que adopta la propiedad se ajustan a los derechos urbanísticos de la misma en el seno de la reparcelación futura, de acuerdo con los criterios aprobados en el Programa de Actuación Urbanística.

El Convenio urbanístico se sujeta a las siguientes reglas:

1.ª Respetará el régimen de facultades e iniciativas para promoverlos que se establecen en la legislación urbanística.

2.ª Contiene una parte expositiva en la que se justifica la conveniencia de lo estipulado para el interés general y su coherencia con el modelo y estrategia territorial del Municipio, así como, en su caso, con la programación prevista en el Plan de Reforma Interior y el Programa para el desarrollo de las Actuación integrada y al Actuaciones Aisladas que componen el ámbito del mismo.

Se someterá a información pública, mediante trámite autónomo de veinte días de duración, al haber culminado ya la aprobación del Plan de Reforma Interior Unidad de Ejecución D1, 2 y 4-1 redelimitada, y será objeto de aprobación por el Ayuntamiento Pleno.

No se contemplan estipulaciones y compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de planeamiento de rango superior o de la Ley Urbanística y, en todo caso, en ningún caso los acuerdos y obligaciones adoptado implican la disminución de deberes y cargas definitorias del derecho de propiedad del suelo.

Lo convenido con la propiedad se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte del Ayuntamiento de Burriana de la potestad de planeamiento, y siempre estará sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento correspondiente haga posible su cumplimiento. El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad de la administración que hubiere suscrito el Convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.

b.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 557 DEL DECRETO 67/2006, DE 12 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (ROGTU).

Este precepto regula la eficacia y publicidad de los Convenios urbanísticos (en referencia a la disposición adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana) estableciendo que:

*1.- Los Convenios urbanísticos, en los términos establecidos en la Disposición Adicional cuarta de la Ley Urbanística Valenciana, **se perfeccionan y obligan desde su formalización en documento administrativo**, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.*

2.- El contenido de los Convenios urbanísticos **tiene acceso al Registro de la Propiedad conforme a lo previsto en su normativa específica. En particular, los compromisos adquiridos en Convenios urbanísticos por los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles vinculan a los terceros adquirentes de dichos bienes, cuando tales compromisos hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en su normativa específica.**

3.- Además serán inscritos en los Registros Urbanísticos regulados en este Reglamento.

4.- A efectos de la publicidad de los Convenios urbanísticos, las Administraciones públicas que los suscriban deben publicarlos en el «Boletín Oficial de la Provincia» dentro del mes siguiente a su firma y remitir un ejemplar de los mismos al Registro de Urbanismo de la Comunidad Valenciana.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LO ESTIPULADO PARA EL INTERÉS GENERAL Y SU COHERENCIA CON LA PROGRAMACIÓN PREVISTA EN EL PLAN DE REFORMA INTERIOR (DA 4ª, 4. 2º LUV)

Es voluntad de todos los comparecientes alcanzar un acuerdo que permita el otorgamiento anticipado de licencias y autorizaciones en el seno del ámbito objeto del presente Convenio.

La justificación de la conveniencia de lo estipulado para el interés general se encuentra además de en el evidente interés que para el municipio supone el desarrollo urbanístico, aún parcial, del suelo urbano de la Carretera de Nules, en la mejora estética y de accesibilidad que se propone de la nave actual situada en suelo urbano. No podemos olvidar el movimiento económico que ello generará tanto de forma directa (puestos de trabajo adicionales, alrededor de 10) como de forma indirecta (proveedores y empresas subcontratistas de la zona que colaboren en la ampliación de la nave) circunstancias estas a valorar de forma importante en la coyuntura económica que se encuentra el país, y en particular la provincia de Castellón.

Además, la falta de opciones urbanísticas distintas a las propuestas en el presente Convenio obligarían lamentablemente a un cambio de ubicación de las instalaciones a otra zona, lo cual supondría un cese en las actuales instalaciones, tanto de puestos de trabajo como una reducción de los impuestos y tasas que se generan por la existencia de la actividad en la actualidad y su potencial ampliación.

Para ello nos vemos obligados a recordar el Preámbulo de la LEY 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo, de la Generalitat Valenciana, según el cual: "Como consecuencia de la grave crisis económica que atraviesa España, es necesario y urgente adoptar cuantas medidas puedan contribuir, directa o indirectamente, a favorecer la recuperación de los sectores productivos y a la creación de empleo en la Comunitat Valenciana. Con este fin, la presente ley recoge un conjunto de disposiciones dirigidas, fundamentalmente, por un lado, a simplificar los procedimientos urbanísticos para facilitar la implantación de actividades productivas, y, por otro, a potenciar el máximo aprovechamiento de los recursos disponibles para impulsar la inversión pública."

En este mismo sentido, el anterior DECRETO LEY 2/2010, de 28 de mayo, del Consell, de medidas urgentes para agilizar el desarrollo de actividades productivas y la creación de empleo, reconoce tal necesidad.

Así pues, en este momento crucial para la economía, resulta necesario facilitar aquellos cambios que permitan maximizar y agilizar el desarrollo de las actividades existentes cuya voluntad es ampliar la generación de economías locales.

Asimismo, desde un punto de vista estético se producirá una mejora notable con la adecuación y modernización de las instalaciones del supermercado, en un lugar tan importante para el municipio como es la entrada al mismo desde la Carretera de Nules.

Así pues, el interés general municipal a satisfacer mediante el presente Convenio, como ya se ha indicado, radica en que, por medio del acuerdo formalizado con los propietarios, se posibilite la urbanización de una parcela dotándola anticipadamente de la cualidad de solar, sin la demora que hubiera ocasionado el desarrollo de todo el procedimiento de gestión urbanística en el que se encuentra inmersa, que podría provocar la pérdida de las inversiones previstas en el inmueble. Con ello se consiguen los siguientes objetivos:

- a) Se posibilita el otorgamiento de licencias municipales de obras y autorización ambiental en una zona que ya dispone de los servicios urbanísticos que sólo necesitan ser complementados y que por sí podrá conectarse con las infraestructuras existentes en suelo urbano, sin tener que afectar a terceras propiedades.

- b) Los compromisos asumidos por los comparecientes y las soluciones adoptadas no se apartan del modelo de gestión aprobado en el programa ni suponen merma de los deberes y cargas definitorias del derecho de propiedad del suelo.
- c) No se perjudican derechos o intereses de terceros.
- d) Se consigue dar satisfacción a unos propietarios que adelantan parte de la urbanización en un lugar tan sensible como es la Carretera de Nules.
- e) No supone un incremento en el aprovechamiento lucrativo en el ámbito del área de reparto, ya que se ajusta al aprovechamiento que asigna el actual PRI.

TERCERO.- JUSTIFICACIÓN DE QUE LAS ESTIPULACIONES O COMPROMISOS QUE SE ADOPTAN EN EL PRESENTE CONVENIO NO SUPONEN UNA DISMINUCIÓN DE DEBERES Y CARGAS DEFINITORIAS DEL DERECHO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (DA 4ª, 4. 5º LUV).

1.- Justificación de la Titularidad de la Propiedad.-

Las mercantiles representadas por D. JOSE VICENTE ENRIQUE FIGUEROA son titulares en pleno dominio de las siguientes fincas:

PARCELA 1: Titularidad de la mercantil SINEC, S.L.

- 1) DESCRIPCIÓN: Terreno con edificación en la partida de la Sagrada Familia con una superficie del terreno de 1.978,12 m² (según medición topográfica **1.998,89 m²**), de los que ocupa edificados 1.168,64 m² patrimonializados, estando el resto de la finca constituida por dos espacios descubiertos: el delantero, de 316'48 m², destinado a entrada y patio de carga; y el trasero de 493 m². Linda al frente, con la carretera de Nules; a la derecha, herederos de Bautista Enrique Planelles, actualmente finca titularidad de la mercantil VABUCE, S.L. que se describe a continuación; a la izquierda, con la finca matriz que anteriormente era propiedad de D. Francisco Tormo Herrero y otros y, al fondo, con el Camí Vell de Valencia.
- 1) CARGAS Y GRAVÁMENES: A favor de la entidad AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CAMÍ VELL DE VALÈNCIA. De conformidad con el artículo 144 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana, la finca de este número, queda AFECTA CON CARÁCTER REAL al cumplimiento de los fines y obligaciones de la "AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CAMÍ VELL DE VALÈNCIA", cuyo

ámbito territorial de actuación es parte de las Unidades de Ejecución D.1 y D.2 del PGOU de Burriana. Asimismo dichos terrenos están arrendados a la mercantil LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.

- 2) INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Nules Nº1, al Libro 503 de Burriana, Tomo 313, Folio 133, es la finca número **43.815**.
- 3) REFERENCIA CATASTRAL: Es la 8492908YK4189S0001MW, según se desprende de la fotocopia de la certificación descriptiva y gráfica del Catastro, que se adjunta.

PARCELA 2: Titularidad de la mercantil VABUCE, S.L.

- 1) DESCRIPCIÓN: Terreno sito en Burriana, partida de la Sagrada Familia de 8.000 m².(según medición topográfica **7.899,40 m2**) Linda al frente o sur, con la carretera de Nules; a la izquierda, con la finca de la mercantil SINEC, S.L. anteriormente descrita; a la derecha, con otra finca propiedad de VABUCE, S.L.; y, al fondo o norte con el camí Vell de Valencia.
- 2) CARGAS Y GRAVÁMENES: A favor de la entidad AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CAMÍ VELL DE VALÈNCIA. De conformidad con el artículo 144 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana, la finca de este número, queda AFECTA CON CARÁCTER REAL al cumplimiento de los fines y obligaciones de la "AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO CAMÍ VELL DE VALÈNCIA", cuyo ámbito territorial de actuación es parte de las Unidades de Ejecución D.1 y D.2 del PGOU de Burriana. Asimismo dichos terrenos están arrendados a la mercantil LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U. en una superficie de 3.000 m².
- 3) INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Nules Nº1, al Libro 547 de Burriana, Tomo 1.383, Folio 99, es la finca número **7.962**.
- 4) REFERENCIA CATASTRAL: Es la 8492901YK4189S0001YW, según se desprende de la fotocopia de la certificación descriptiva y gráfica del Catastro, que se adjunta.

PARCELA 3: Titularidad de la mercantil VABUCE, S.L.

- 1) DESCRIPCIÓN: Finca situada en el término de Burriana, Partida Camino de Valencia, hoy Avenida de Nules número 52, comprensiva de 2.684,59 m² (según medición topográfica **2.595,72 m2**) incluida en la Unidad de Ejecución D-2 del suelo urbano industrial. Linda al frente o sur, con la carretera de Nules; a la izquierda con la finca de la mercantil VABUCE, S.L.

anteriormente descrita; a la derecha, con la Avenida del Transporte; y, al fondo o norte con el resto de finca de Urbanizadora Vistamar, S.L.

- 2) CARGAS Y GRAVÁMENES: Libre de cargas y gravámenes de toda índole.
- 3) INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Nules Nº1, al Libro 782 de Burriana, Tomo 1.733, Folio 87, es la finca número **5.719**.
- 4) REFERENCIA CATASTRAL: Es la 8492903YK4189S0001QW, según se desprende de la fotocopia de la certificación descriptiva y gráfica del Catastro, que se adjunta.

Se unen notas simples informativas de cada una de las fincas descritas, expedida por el Registro de la Propiedad como **ANEXO I**, que quedarán unidas al presente Convenio.

Se une información catastral descriptiva y gráfica de las mencionadas fincas como **ANEXO II**, que quedarán unidas al presente Convenio.

Las partes consideran ajustada a la realidad física y jurídica de las fincas la superficie resultante de la medición y deciden adoptar la misma a los efectos del presente Convenio urbanístico, debiendo prevalecer la superficie real medida por el topógrafo sobre cualquier otra. Se une medición topográfica de las mencionadas fincas como **ANEXO III**, que quedarán unidas al presente Convenio.

2.- Justificación de que las mercantiles SINEC, S.L. Y VABUCE, S.L. tienen derecho preferente a la adjudicación del aprovechamiento urbanístico otorgado por el PRI superpuesto a las fincas originales.

El artículo 397 Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) establece los Principios reguladores de la reparcelación. Así, son principios inspiradores de la reparcelación, entre otros los siguientes:

“Cuando un propietario aporte varias fincas a la reparcelación, independientemente de su localización, se tratará de agrupar el aprovechamiento generado por todas ellas y se procurará concentrar su adjudicación en el menor número de fincas posible, localizándolas de forma contigua o,

al menos, próxima entre sí, en la medida en que sea técnicamente viable y no se perjudique el interés público o el derecho de terceros.”

El artículo 406 ROGTU establece los Criterios de localización de las adjudicaciones reparcelatorias. Así, en desarrollo del artículo 174.3 de la Ley Urbanística Valenciana, se establecen las siguientes reglas:

*“Para la aplicación de la **regla de superposición entre finca de origen y parcela de resultado**, se exige que la totalidad de los derechos del propietario complete una parcela de resultado y que esa parcela ocupe únicamente terrenos de la finca de origen de ese propietario.”*

Por ello, visto el criterio de superposición como criterio preferente, y los principios de agrupación y proximidad en la futura reparcelación tal y como se contempla en la legislación urbanística valenciana, así como la existencia sobre la misma de una construcción ya patrimonializada, podemos llegar a la conclusión de que la propiedad tiene derecho a que el aprovechamiento urbanístico otorgado por el PRI se adjudique en fincas superpuestas a las iniciales.

3.- Justificación de que las mercantiles SINEC, S.L. Y VABUCE, S.L. poseen mayor superficie de suelo que el necesario para ser adjudicatarios de superficie edificable superpuesta a las parcelas de su propiedad.

La propiedad (SINEC, S.L. y VABUCE S.L.) posee en el ámbito de la Unidad de Ejecución D1, 2 y 4-1 un total de 12.494,01 m²s (parcelas 1, 2 y 3 del plano adjunto) de los cuales superpuestos en la manzana donde se ubican, son edificables 7.793,35 m²s. El resto de superficie está previsto en el PRI como cesiones obligatorias necesarias para la ejecución de la Carretera de Nules, la Avenida del Transporte y ampliación de Camí Vell de València.

De acuerdo con el Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución D1, 2 y 4-1 la superficie vinculada de parcela en la que se encuentra el actual supermercado LIDL es de 1.433,75 m²s, siendo su edificabilidad de 1.147,00 m²t. La superficie del ámbito vial de servicio es de 86,94 m²s.

Puesto que la superficie total de las parcelas propiedad de las mercantiles suscribientes del presente Convenio es de 12.494,01 m²s, la

superficie que se incluye en el ámbito del área de reparto pluriparcelaria (ARP) es de $12.494,01 \text{ m}^2\text{s} - (1.433,75 + 86,94) = 10.973,32 \text{ m}^2$. Siendo el aprovechamiento tipo de $0,551 \text{ m}^2\text{EDC}/\text{m}^2\text{s}$, el aprovechamiento urbanístico se cifra en $10.973,32 \times 0,551 = 6.046,30 \text{ m}^2\text{EDC}$, equivalente a $7.557,87 \text{ m}^2\text{IND}$ (coeficiente de ponderación igual a 0,80).

Conforme al Plan de Reforma Interior de la Unidad, la edificabilidad es de $0,79833 \text{ m}^2\text{IND}/\text{m}^2\text{s}$, por lo tanto la parcela adjudicable sería de $7.557,87/0,79833 = 9.467,10 \text{ m}^2\text{s}$, que es mayor que la superficie total de terrenos edificables de $7.793,35 \text{ m}^2\text{s} - 1.433,75 \text{ m}^2\text{s} = 6.359,60 \text{ m}^2\text{s}$.

Sobre la parcela edificable de $6.359,60 \text{ m}^2\text{s}$ puede materializarse una edificabilidad de $6.359,60 \text{ m}^2\text{s} \times 0,79833 = 5.077,06 \text{ m}^2\text{IND}$. Consecuentemente, se produce un defecto de aprovechamiento de $7.557,87 \text{ m}^2\text{IND} - 5.077,06 \text{ m}^2\text{IND} = 2.480,81 \text{ m}^2\text{IND}$, o $1.984,65 \text{ m}^2\text{EDC}$.

CUARTO.- OPERACIONES A REALIZAR PARA POSIBILITAR EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE AMPLIACIÓN Y REFORMA DE LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL DESTINADA A SUPERMERCADO DE LIDL SUPERMERCADOS, SL.

I. PARCELACIÓN DE FINCAS. CESIÓN DE VIARIO.

I.1.- PLANTEAMIENTO.-

Una de las finalidades del presente Convenio es describir la configuración de una parcela independiente que justifique el otorgamiento anticipado de licencias para que pueda ser edificada y urbanizada de forma autónoma respecto del resto de las fincas de la actuación integrada.

Dicha parcela se formará previa segregación y agrupación de las actuales fincas registrales, de forma que la superficie total propiedad de las mercantiles suscribientes, de $12.494,01 \text{ m}^2\text{s}$, quedará dividida en dos parcelas, la A (que es donde se ubica las instalaciones actuales de LIDL) y el resto de suelo.

Tanto la parcela A como el resto de la manzana cumplen con todos los requisitos técnicos para ser consideradas como parcelas edificables y que son los siguientes:

CONDICIONES DE LA PARCELA (INDUSTRIAL NIVEL 1, IND-1).

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 20 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

(Se adjunta plano justificativo) **ANEXO IV.**

I.2.- PARCELACIONES A REALIZAR.-

Para cumplir con el objetivo del Convenio se procede a describir la parcelación de las diferentes fincas afectadas por el mismo, que justificará la solicitud y concesión anticipada de las preceptivas licencias municipales.

I.2.1.- PARCELACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL NÚMERO 43.815 PROPIEDAD DE LA MERCANTIL SINEC, S.L. (PARCELA 1).

De la finca registral número 43.815, de 1.978,12m² de superficie registral y de 1.998,89 m² según medición topográfica, se SEGREGAN las siguientes superficies:

PARTE 1.C

DESCRIPCIÓN FINCA SEGREGADA: Terreno DESTINADO A VIAL en la partida de la Sagrada Familia con una superficie del terreno de 86,94 m², afectados por el Plan General de Burriana como viario

público. Se segrega para su posterior cesión gratuita al Ayuntamiento de Burriana. Linda: al frente, con la carretera de Nules; a la derecha, herederos de Bautista Enrique Planelles, actualmente finca titularidad de la mercantil VABUCE, S.L. que se describe a continuación; a la izquierda, con la finca matriz que anteriormente era propiedad de D. Francisco Tormo Herrero y otros y, al fondo, resto de finca matriz.

PARTE 1.2.-

DESCRIPCIÓN FINCA SEGREGADA: Terreno no edificado en la partida de la Sagrada Familia con una superficie del terreno de 478,20 m². Se segrega para su posterior agrupación con parte de la finca registral 7.962, que se describe a continuación. Linda: al frente, con Camí Vell de Valencia; a la derecha, finca que anteriormente era propiedad de D. Francisco Tormo Herrero y otros; Izquierda, la mercantil VABUCE, S.L. que se describe a continuación; y, al fondo, resto de finca matriz.

Efectuadas dichas segregaciones, queda el siguiente resto de finca matriz:

PARTE 1.1.-

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA MATRIZ: Terreno en la partida de la Sagrada Familia con una superficie de 1.433,75 m², de los que ocupa edificados 1.168,64 m² patrimonializados. Es coincidente con la superficie de parcela vinculada que aparece en el Plan de Reforma Interior aprobado por el Ayuntamiento de Burriana y que remite este suelo a las Actuaciones Aisladas. Esta parcela se agrupará con la finca matriz de la registral 7.962, que se describe a continuación. Linda: al frente, con Carretera de Nules una vez cedida la segregada 1C arriba descrita; a la derecha, herederos de Bautista Enrique Planelles, actualmente finca titularidad de la mercantil VABUCE, S.L. que se describe a continuación; a la izquierda, con la finca matriz que anteriormente era propiedad de D. Francisco Tormo Herrero y otros y, al fondo, con parte segregada 1.2 arriba descrita.

I.2.2.- PARCELACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL Nº 7.962 PROPIEDAD DE LA MERCANTIL VABUCE, S.L. (PARCELA 2)

De la finca registral número 7.962, de 8.300,00 m² de superficie registral y de 7.899,40 m² según medición topográfica, se SEGREGAN las siguientes superficies:

PARTE 2.C

DESCRIPCIÓN: Terreno DESTINADO A VIAL de 363,84 m² calificado por el Plan General de Burriana como viario público. Se segrega para su posterior cesión gratuita al Ayuntamiento de Burriana. Linda: al frente o sur, con la carretera de Nules; a la izquierda, con la parcela registral 43.815 de la mercantil SINEC, S.L. anteriormente descrita; a la derecha, con la parcela registral 5.719 de la mercantil VABUCE, SL que se describirá a continuación y, al fondo o norte con resto de finca matriz.

PARTE 2.1.-

DESCRIPCIÓN FINCA SEGREGADA Terreno sito en Burriana, partida de la Sagrada Familia de 2.820,25 m². Linda: al frente o sur, con la parcela 2.C anteriormente descrita; a la izquierda, con la finca de la mercantil SINEC, S.L. anteriormente descrita; a la derecha y, al fondo con resto de finca matriz.

Efectuadas dichas segregaciones, queda el siguiente resto de finca matriz:

PARTE 2.2.-

DESCRIPCIÓN DEL RESTO DE FINCA MATRIZ: Terreno sito en Burriana, partida de la Sagrada Familia de 4.715,31 m², de forma irregular. Linda: al frente o sur con Carretera de Nules una vez cedida la parte segregada 2.C anteriormente descrita; a la izquierda, parte 2.1 segregada y parte 1.2, de SINEC, SL, anteriormente descritas; a la derecha, con otra finca propiedad de VABUCE, S.L.; y, al fondo o norte con el camí Vell de Valencia.

I.2.3.- PARCELACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL NÚMERO 5.719 TITULARIDAD DE LA MERCANTIL VABUCE, S.L. (PARCELA 3)

De la finca registral número **5.719**, de 2.684,59 m2 de superficie registral y de 2.595,72 m2 según medición topográfica se SEGREGA la siguiente superficie:

PARTE 3.C

DESCRIPCIÓN: Finca situada en el término de Burriana, Partida Camino de Valencia, hoy Avenida de Nules número 52, DESTINADO A VIAL comprensiva de 84,86 m2. Se segrega para su posterior cesión gratuita al Ayuntamiento de Burriana. Linda: al frente o sur, con la carretera de Nules; a la izquierda, parcela 2.C arriba descrita como vial para su cesión al Ayuntamiento de Burriana; a la derecha y al fondo o norte, resto de finca matriz.

FINCA RESTO

DESCRIPCIÓN: Finca situada en el término de Burriana, Partida Camino de Valencia, hoy Avenida de Nules número 52, comprensiva de 2.510,86 m2. Linda: al frente o sur, Carretera de Nules y finca segregada 3.C; a la izquierda, con la finca de la mercantil VABUCE, S.L. anteriormente descrita; a la derecha, con la Avenida del Transporte; y, al fondo o norte con el resto de finca de Urbanizadora Vistamar, S.L.

En los planos del **ANEXO V** se recoge la presente propuesta de parcelación.

I.3.- PARCELAS FINALES:

1.3.1.- PARCELA FINAL A

Las mercantiles SINEC, S.L. y VABUCE, S.L., al objeto de constituir una finca registral que pueda adquirir la condición de solar edificable de forma previa a la reparcelación y urbanización del resto de la Unidad de Ejecución D1, 2, 4-1, procederán a la agrupación de las partes: Parte 1.1 (descrita en el apartado I.2.1 como resto de finca matriz de la registral 43.815, de 1.433,75 m2) y Parte 2.1 (descrita como parte segregada de la registral 7.962, de 2.820,25 m2); resultando una parcela con la siguiente descripción:

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA AGRUPADA: Terreno con edificación en la partida de la Sagrada Familia con una superficie de 4.254,00 m², de los que ocupa edificados 1.168'64 m² patrimonializados. Linda: al frente, con la carretera de Nules, una vez cedidos al Ayuntamiento de Burriana las fincas segregadas 1.C y 2.C; a la derecha, finca titularidad de la mercantil VABUCE, S.L. que se describe como Parte 2.2; a la izquierda, con la finca que anteriormente era propiedad de D. Francisco Tormo Herrero y otros y, al fondo, Parte 1.2 segregada de la matriz 43.815 y Parte 2.2 segregada de la matriz 7.962.

1.3.2. PARCELA FINAL B.- Asimismo, dado el carácter inedificable de la Parte 1.2 (descrita en el apartado 1.2.1), procede su agrupación a la Parte 2.2. (descrita en el apartado 1.2.2), la cual quedará con la siguiente descripción:

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA TRAS LA AGRUPACIÓN: Terreno sito en Burriana, partida de la Sagrada Familia de 5.193,51 m² de forma irregular. Linda al frente o sur, con la carretera de Nules; a la izquierda, finca agrupada de SINTEC S.L. Y VABUCE, S.L.; a la derecha, con otra finca propiedad de VABUCE, S.L.; y, al fondo o norte con el camí Vell de Valencia.

1.3.3. PARCELA FINAL C

Como resultado de la cesión de la parte 3.C de la parcela inicial 3, la Parcela Final C es el resto de finca descrito en el apartado 1.2.3, como sigue:

DESCRIPCIÓN: Finca situada en el término de Burriana, Partida Camino de Valencia, hoy Avenida de Nules número 52, comprensiva de 2.510,86 m². Linda: al frente o sur, Carretera de Nules y finca segregada 3.C; a la izquierda, con la finca de la mercantil VABUCE, S.L. anteriormente descrita; a la derecha, con la Avenida del Transporte; y, al fondo o norte con el resto de finca de Urbanizadora Vistamar, S.L.

Se adjunta **ANEXO VI**, plano de parcelas finales.

1.3.4. PARCELAS DE CESIÓN GRATUITA CON DESTINO A VIAL.

Las partes descritas como 1C, de 86,94 m², parte 2C de 363,84 m² y parte 3C de 84,86 m² segregadas de las fincas registrales 43.815, 7.962 y

5.719, respectivamente, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Burriana por corresponder a la carga de cesión de la anterior Parcela Final A, conforme se justifica a continuación.

Justificación de las cesiones obligatorias necesarias.

Para el cálculo de las cesiones a realizar respecto de la Parcela A debemos distinguir entre la parte de la parcela consolidada por la edificación y la parte no consolidada, que se regirá como área de reparto pluriparcelaria (ARP), tal y como se recoge en el PRI aprobado por el Ayuntamiento de Burriana.

Por tanto, la parcela A cuenta con una superficie de 1.433,75 m² sometido al régimen de las actuaciones aisladas (AA) y el resto, de 2.820,25 m², sujeta al régimen de las actuaciones integradas(ARP).

- a) **A.A.** Tal y como se recoge en el PRI, en su apartado 2.8.4 *Justificación de las parcelas remitidas a actuaciones aisladas*, la parcela que nos ocupa tiene un vial adscrito de 124,20 m², de los cuales 37,26 m² son viales efecto a destino, por lo que la **cesión a realizar será de 86,94 m².**
- b) **A.R.P.** Teniendo en cuenta la ficha y datos del PRI la carga de cesiones para esta parcela **es de 448,70 m².**

Resultante de aplicar la siguiente formulación:

$S_{neta} = Sup_{bruta} \times A.T / (coef_{pond} \times índice_{edificabilidad})$

$2.820,25 = Sup_{bruta} \times 0,551 / (0,8 \times 0,79833)$

De donde se calcula $Sup_{bruta} = 3.268,95 \text{ m}^2$

Por diferencia, $3.268,95 - 2.820,25 = 448,70 \text{ m}^2$, se obtiene la carga de cesiones a realizar.

II.- URBANIZACIÓN.

La urbanización de la Parcela A descrita se realizará conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Burriana, donde se ejecutarán los servicios y partidas recogidas en el **ANEXO VII** que se adjunta a este Convenio.

El ámbito de las obras de urbanización excede al frente fachada de la Parcela A, dada la necesidad de conectar con la red general de infraestructuras municipales existentes en la Avenida del Transporte.

El dimensionamiento de las instalaciones a ejecutar no tendrán en cuenta las necesidades estrictas de la parcela, sino el de toda la urbanización de la Unidad de Ejecución D1, 2 y 4, por lo que se recalca la necesidad de ejecutar lo proyectado en el proyecto de urbanización.

De esta manera, las obras a realizar son un adelanto de las obras definitivas de la Unidad de Ejecución y por tanto su coste es deducible íntegramente, a precios del Programa, de las cuotas de urbanización que tiene que satisfacer la propiedad y que se recogerán en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

Asimismo, dado que ya se ha aprobado el proyecto de urbanización, podemos disponer del coste previsto de urbanización para la citada Parcela A, consistente en la urbanización de la Carretera de Nules (desde la fachada de la parcela hasta conectar con la rotonda de la Avenida del Transporte) y que asciende, aun con carácter provisional, a la cantidad de 99.606,89 €, tal y como se desprende del **ANEXO VII** citado.

Por último señalar las características específicas de la parcela que nos ocupa, dado que se encuentran en suelo urbano, con una actividad actual que cuenta con licencia municipal y que para su conexión a los sistemas generales de servicios no depende de terceros propietarios al encontrarse colindante a su conexión.

Y, de acuerdo con las manifestaciones que preceden, los intervinientes acuerdan suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, a cuyo fin pactan las siguientes

ESTIPULACIONES

I.- La mercantil SINEC S.L y VABUCE S.L se comprometen, con carácter previo a la obtención de la licencia de obras, a solicitar y obtener la

preceptiva licencia de parcelación, conforme a los términos descritos en el presente Convenio.

II.- Las citadas mercantiles se comprometen, asimismo, con carácter previo a la concesión de la preceptiva licencia de obras, a ceder en escritura pública al Ayuntamiento de Burriana, las superficies de viario, descritas anteriormente como 1C, 2 C y 3C.

III.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 182 Ley16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana sobre el régimen de edificación de los solares, el Ayuntamiento de Burriana concederá licencia de edificación y urbanización para construir en la Parcela A resultante de las segregaciones y agrupaciones descritas en el presente Convenio, previa cesión de los terrenos antes descritos que le otorgan la condición de solar y siempre que quede garantizada suficientemente por el propietario la urbanización simultánea a la edificación.

A tal efecto, la propiedad se compromete a urbanizar a su cargo, y a cuenta de las cuotas de urbanización que le correspondan en el Programa la Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución D1, 2 y 4-1 del Plan General, el suelo destinado a vial público (Carretera de Nules) que transforme en solar la Parcela A hasta la conexión con las infraestructuras existentes en la Avenida del Transporte; y todo ello con carácter simultáneo a la ejecución de las obras de edificación por parte de la mercantil LIDL, de modo que se posibilite a dicha mercantil la ocupación de la edificación, una vez concluidas las obras de urbanización.

En garantía de dicho compromiso, el propietario afianzará el importe íntegro del coste de las obras de urbanización que se recogen en el **ANEXO VII** y que asciende a la cantidad de 99.606,89€, en los términos establecidos en el artículo 182.2 de la LUV.

IV.- El Ayuntamiento de Burriana se compromete a simultanear todos aquellos trámites administrativos que permitan acelerar el otorgamiento de las licencias de obra y ambiental, y a conceder tales licencias si se da cumplimiento a lo estipulado en el presente Convenio.

V. - El presente documento administrativo se considera suficiente para los objetivos perseguidos en el mismo, de forma que no se concederá la licencia de edificación para construir en la Parcela A del presente

Convenio en tanto no se realicen las operaciones descritas para su constitución como finca independiente en escritura pública.

VI.- Las partes manifiestan expresamente su propósito de alcanzar los objetivos perseguidos en la firma del presente Convenio, comprometiéndose para ello que, en caso de que se produzcan cambios normativos que puedan incidir en el mismo, se respetará la normativa aplicable en cada momento, obligándose las partes a interpretar la misma de la forma más conducente a la efectiva aplicación de lo estipulado en el presente Convenio.

Y, en prueba de conformidad, las partes firman el presente por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.