

D. FRCO. JAVIER MARCOS OYARZUN, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PETRER.

C E R T I F I C O: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de enero de 2020, adoptó el siguiente acuerdo:

“4.- APROBACIÓN INICIAL Y EXPOSICIÓN PÚBLICA DE CONVENIO URBANÍSTICO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MANZANA INDUSTRIAL DELIMITADA POR LAS CALLES PINTOR ZURBARÁN, PINTOR SOROLLA, ELCHE Y AVENIDA FELIPE V.- Por el Secretario General de la Corporación, de orden de la Presidencia, se da cuenta de la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, D. Fernando D. Portillo Esteve, en la que se expresa que visto el informe técnico-jurídico emitido por D. Jesús Quesada Polo, Director del Área de Urbanismo, y D. Jesús Puentes Quiles, Jefe de la Oficina Jurídica de Urbanismo, en relación con la propuesta de Convenio Urbanístico relativo a la modificación puntual del Plan General para la manzana industrial delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V, que, textualmente transcrito, dice:

“ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Plan General de Petrer aprobado por acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de fechas 28 de noviembre de 1997 y 30 de enero de 1998, publicado en el B.O.P. de Alicante n.º 110 de 18 de mayo de 1998 y reseña en el D.O.G.V. n.º 3291 de 22 de julio de 1998, entre sus determinaciones, para la manzana delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V, establece como obligatorio el uso industrial.

SEGUNDO.- La Concejalía de Urbanismo ha mantenido conversaciones con los titulares de la parcela edificable de uso industrial, que ha motivado que D. Eliseo Pla Ramírez, en nombre y representación de la mercantil ELISEO PLA RAMIREZ, S.L., en fecha 13 de enero de 2020, con registro de entrada n.º 336, ha presentado escrito adjuntando propuesta de convenio urbanístico interesando su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento para su formalización entre las partes.

La propuesta de convenio urbanístico regula las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Petrer y la mercantil ELISO PLA RAMIREZ, S.L., y tiene por objeto el establecimiento de las condiciones en las que se habrá de llevar a cabo la Modificación Puntual del PLAN GENERAL PORMENORIZADO en el ámbito de la manzana de uso industrial exclusivo, limitada por las calles pintor Zurbarán, pintor Sorolla, Elche y Avda. Felipe V, en orden a regularizar las alineaciones de la calle Pintor Zurbarán, ceder el suelo con destino a dotación pública viaria perteneciente a la Avda. Felipe V, hoy ocupado por una edificación industrial, modificar la exclusividad del uso industrial para permitir un uso Terciario/Comercial en la referida manzana, y ejecutar las obras de urbanización que se estiman adecuadas, así como el compromiso municipal de licitar una propiedad municipal.

A los anteriores Antecedentes le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS

PRIMERO.- El convenio urbanístico propuesto debe considerarse convenio de planeamiento, ya que se plantea con motivo y en relación con la formulación y aprobación de una modificación del plan general.

En atención a que los convenios urbanísticos tienen la consideración de contrato de naturaleza administrativa especial, se rigen por sus normas específicas, en su defecto por la normativa de contratación pública, y, supletoriamente, por las restantes normas de derecho administrativo y normas de derecho privado.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) no contiene una regulación completa de los convenios urbanísticos, pues se limita en su artículo 173 a señalar que *“La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de esta ley y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local.”*

En cuanto a la legislación estatal de suelo, el 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 (TRLRUR/15), en sus artículos 4.1 y 9.8 establece ciertas limitaciones al contenido en los supuestos de convenios que afectan al planeamiento y los que se formalizan con el promotor de una actuación de transformación urbanística, y en su artículo 25.1 regula la necesidad de someterlos a información pública.

Supletoriamente se aplicará, por tanto, lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC-AP). Esta última en su artículo 86.1 establece que *“1. Las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto en Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.”*

La propuesta de convenio no incumple las limitaciones impuestas por la legislación, ya que respeta la potestad de planeamiento de la Administración, no contradice el ordenamiento jurídico ni va en contra de normas imperativas, tampoco implica negociación sobre prerrogativas irrenunciables por la Administración, ni versa sobre materias no susceptibles de transacción. Su contenido se ajusta, por tanto, a las previsiones de las normas citadas en el fundamento anterior.

SEGUNDO.- Por otro lado, el convenio está justificado en cuanto a su conveniencia para el interés público, pues su actual calificación como uso industrial obligatorio en una zona de uso preponderante residencial, desaconseja su desarrollo con estas características. El Plan General aprobado en 1998 contempló como exclusivo el uso industrial para esta parcela como criterio aplicable a las naves industriales existentes en el casco urbano, pero considerando que no existe actividad industrial en dicha nave hace más de veintidós años entendemos que debe permitirse la posibilidad de usos industriales compatibles con el tejido industrial y usos terciarios. Por otra parte, esta zona residencial céntrica de la ciudad carece de una superficie de alimentación mediana, que la nueva ordenación posibilitaría, acercando el servicio a la población y evitando el desplazamiento en vehículo.

TERCERO.- Entre las cláusulas de la propuesta de convenio urbanístico se encuentra, previa aprobación de la modificación puntual del plan general y la inmatricuación en el Registro de la Propiedad, el compromiso del Ayuntamiento de licitar la enajenación mediante pública concurrencia una parcela de su propiedad de 583,29 m² de superficie, determinando un importe de licitación de 481.214,25 €, más IVA, según informe de valoración emitido por el Arquitecto municipal D. Fernando Cerdá Barco, en fecha 19 de diciembre de 2020, al que remitimos y que, igualmente, valora la actuación de dotación prevista en el convenio en 83.895,00 €.

CUARTO.- La implantación del nuevo uso terciario en la manzana objeto del convenio tiene unas consecuencias que hace necesaria la reordenación del tráfico y el tránsito peatonal de la zona, así como la urbanización del viario circundante, el convenio contempla a ejecutar por el promotor de la actuación un anteproyecto de urbanización, con un presupuesto base de licitación estimado de 230.000,00 €, más IVA, que se considera suficiente y adecuado en sus aspectos técnicos.

QUINTO.- Ni en la normativa urbanística autonómica ni en la estatal encontramos una regulación integral y específica sobre el procedimiento a seguir para la aprobación de los convenios urbanísticos, aunque entendemos que deben someterse a los principios generales de transparencia, publicidad y concurrencia.

En cuanto a la concurrencia pública, y a la vista del contenido del convenio, al tratarse de una relación *intuitu personae*, es decir, que solo cabe con quien es titular de los terrenos afectados, está justificada su excepción.

Y respecto a la transparencia y publicidad, el artículo 25.1 del TRLSRU/15 regula que *“1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y plazos que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.”*. Dado que la LOTUP no establece regulación alguna sobre el procedimiento de tramitación de los convenios urbanísticos ha de aplicarse, supletoriamente, la LPAC-AP que en su artículo 83 regula lo siguiente sobre el trámite de la información pública: *“1. El órgano al que corresponda la resolución del procedimiento, cuando la naturaleza de éste lo requiera, podrá acordar un período de información pública.*

2. A tal efecto, se publicará un anuncio en el Diario oficial correspondiente a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente, o la parte del mismo que se acuerde.

El anuncio señalará el lugar de exhibición, debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente, y determinará el plazo para formular alegaciones, que en ningún caso podrá ser inferior a veinte días.”

En consecuencia, el convenio urbanístico se someterá a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, así como en la sede electrónica y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por un plazo de veinte días. Asimismo, para mayor difusión se publicará en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana.

Concluido el trámite de información pública, el Ayuntamiento Pleno resolverá, en su caso, las alegaciones presentadas y sobre la aprobación definitiva del convenio. En el supuesto de no presentarse alegaciones, el convenio se entenderá definitivamente aprobado.

El artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local regula que “1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.”, por lo que una vez aprobado definitivamente el convenio deberá publicarse en la sede electrónica del Ayuntamiento para posibilitar su acceso público, salvaguardando en todo caso los datos de carácter personal de conformidad con la legislación de protección de datos.

SEXTO.- El acuerdo para exponer al público y aprobar el convenio urbanístico compete al Ayuntamiento Pleno, conforme al art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local que le atribuye “c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos”, entendiéndose que el presente convenio tiene por objeto la modificación del planeamiento general.”

Visto el informe de valoración emitido D. Fernando Cerdá Barco, Coordinador de Urbanismo, en relación con la parcela sita en la manzana industrial delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V, y la actuación de dotación, que, literalmente transcrito, dice:

“VALORACION DE PARCELA DE 1593 M² SITA ENTRE LAS CALLES AVDA DE FELIPE V, PINTOR ZURBARÁN, PINTOR SOROLLA Y CALLE ELCHE PARA CAMBIO DE USO INDUSTRIAL OBLIGATORIO A USO COMERCIAL DE ALIMENTACION DE GRADO MEDIO (2)

La parcela objeto de valoración es de propiedad privada. Existe una antigua nave industrial (no ocupada y en desuso) que ocupa una superficie de 1.724 m², de los cuales 126,23 m² son de cesión obligatoria cuando se hagan obras de construcción en la parcela a fin de que tenga condición de solar.

Según establece el Plan General de Petrer la parcela se ubica en Suelo Urbano.UBO 2.2.Primer Ensanche, con un aprovechamiento tipo de 1,5 m²t/m²s , altura máxima de 2 plantas, tipología CI (centrada industrial) y un uso obligatorio industrial.

Se pretende determinar el valor de la parcela antes y después del cambio de uso a fin de establecer el plus valor de la misma en la Modificación Puntual a plantear.

VALORACION ACTUAL DE LA PARCELA COMO USO INDUSTRIAL OBLIGATORIO

En el entorno próximo el valor de las parcelas industriales con aprovechamientos entre 0,8 y 1,4 m²t/m²s oscila entre 90 y 180 euros/m² de suelo con coeficientes de ocupación del 0,5% al 0,8%. El caso que nos ocupa dispone de un aprovechamiento tipo de 1,5 m²t/m²s (aprovechamiento objetivo de 2 m²t/m²s y una ocupación posible del 100%. Si bien dispone de un handicap respecto al mercado de suelo industrial comparable y es el hecho de no disponer de la posibilidad de implantar otros usos al industrial como es el caso de las parcelas ubicadas en zonas industriales del municipio (Zona Polígonos y Zona de Industrial Adosada) en los que caben usos comerciales y otros, según se establecen en las Nosmas Urbanísticas del Plan General. Lo que le favorece, por contra, es ubicarse con fachada (la corta y no la larga) a una vía como

es la de Felipe V que tiene carácter de Red Primaria. Por ello un valor adecuado para el suelo es de 300 euros/m². Por ello:

$$1.598 \text{ m}^2 \times 300 \text{ euros/m}^2 = 479.400 \text{ euros}$$

VALORACION EN HIPOTESIS DE USO DE SUPERFICIE DE ALIMENTACION DE GRADO MEDIO (DE 1200 M2 A 2500 M2)

A la hora de analizar el mercado comparable para la Valoración hay que analizar los testigos de que se disponen en el municipio comparables al que nos ocupa, es decir, aquellos suelos urbanos destinados a uso alimentación de grado medio con ubicaciones lindantes a la Red Primaria de Viales Públicos y en los que la ocupación sea del 100%. Vamos a analizar de los mismos, el valor unitario de suelo y en el caso que se ubiquen en locales de planta baja de edificios de viviendas, analizaremos la repercusión del mismo por m². Se ha investigado desde el departamento los valores reales de arrendamiento de los mismos que es el modo habitual de proceder en ellos ya que las mercantiles instaladas optan por este sistema: arrendamiento de la parcela por plazos de unos 30 años, en los que proceden ellas a ejecutar la construcción y todas las instalaciones que procedan por su cuenta, recogido como tal en los contratos de arrendamiento que han sido contrastados. Se ha procedido a capitalizar la renta anual a fin de determinar a través de ellas el valor del solar (método de valoración aceptado en las diferentes normativas de valoración).

La renta anual varía entre 12000 y 16000 euros/mes, con lo que capitalizando la misma al 4% anual nos da valoraciones entre 1.497.600 euros y 1.996.800 euros.

Dividiendo estas valoraciones entre la superficie de suelo que ocupan, adaptada a los testigos analizados nos dan el siguiente resultado:

- Renta de 15.000 euros/mes en parcela de 1.700 m². Valor de suelo de 1.872.000 euros.

VALOR UNITARIO DE SUELO 1.101 EUROS/M2S

- Renta de 12.000 euros/mes en parcela de 2.100 m². Valor de suelo de 1.497.600 euros.

VALOR UNITARIO DE SUELO 713 EUROS/M2S

Existe en el municipio otro mercado de solares ya destinados a superficies comerciales de alimentación o comerciales de comida rápida. En estos (siempre lindantes a red primaria) la superficie que ocupa la edificación, que es aislada, sólo se ocupa el 50% de la misma como mucho, que son los porcentajes para poder destinar a zona de aparcamiento y otros servicios la parcela que queda libre, ya que en los que se ubican en manzana cerrada, el aparcamiento se ubica en sótano o bien en la azotea. Este mercado NO comparable sitúa el Valor Unitario entre 360 y 450 Euros/m²s.

Tras éste análisis la valoración que nos ocupa atendiendo al criterio de Valor Medio es la siguiente:

$$1.598 \text{ m}^2 \times 825 \text{ euros/m}^2 = 1.318.350 \text{ euros}$$

Por lo tanto el plus- valor de la parcela que resultaría tras la Modificación Puntual para el uso propuesto es:

$$1.318.350 - 479.400 = 838.950 \text{ euros.}$$

10% del plus valor por Actuación de Dotación: 83.895 euros.

VALORACION DE LA PARCELA MUNICIPAL DE 583 M2 DESTINADA EN LA ACTUALIDAD A VIAL PUBLICO EN CASO DE SU RECLASIFICACION A SOLAR EDIFICABLE PARA USO DE COMERCIAL ALIMENTACION GRADO 2 A FIN DE AGRUPARLA CON LA DE 1.598 M2

Se le aplica el mismo valor según las consideraciones expuestas a la otra parcela con lo que su valoración es:

583 m2s x 825 euros/m2s = 481.214,25 euros.”

Y visto el texto de la propuesta de convenio urbanístico que dice:

“CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PETRER Y LA MERCANTIL ELISEO PLA RAMIREZ S.L., RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA MANZANA INDUSTRIAL DELIMITADA POR LAS CALLES PINTOR ZURBARÁN, PINTOR SOROLLA, ELCHE Y AVDA. FELIPE V.

Petrer, a de de 2020

REUNIDOS

De una parte la Alcaldesa-Presidenta del **AYUNTAMIENTO DE PETRER** (en adelante, el Ayuntamiento), D^a IRENE NAVARRO DÍAZ, en nombre y representación del referido Ayuntamiento, autorizada para el presente acto por acuerdo de Pleno de fecha _____, cuya certificación queda unida al presente documento como **Anexo I**, y actúa asistida del Secretario General de la Corporación D. FRANCISCO JAVIER MARCOS OYARZUN.

De otra parte, D. MIGUEL ANGEL PLA CALDES, con DNI 20.810.166-L, como legal representante de la mercantil **ELISEO PLA RAMIREZ S.L.** (en adelante, la mercantil), con CIF B-46300117 y domiciliada a efectos de notificaciones en la Avda. Estació nº 4 de Villanueva de Castellón 46.270 (Valencia), autorizado para el presente por poderes otorgados en escritura pública autorizada por el Notario _____ en fecha _____, que queda unida al presente documento como **Anexo II**, y manifiesta que se encuentran plenamente vigentes.

Las partes reconociéndose capacidad jurídica suficiente,

EXPONEN

PRIMERO.- Que la mercantil **ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L.** es propietaria, en cuanto a la totalidad del pleno dominio, de una parcela delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V, finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Elda-1 al tomo 2195, libro 547, folio 216, inscripción 23, finca número 8607, según escritura pública otorgada ante el Notario de _____ D/D^a _____, en fecha _____, obrante en su protocolo al n.º _____, cuya copia queda unida al presente documento como **Anexo III**.

La finca tiene como referencia catastral 3820304XH9632S0001WT.

Según reciente medición georreferenciada, que queda unida al presente documento como **Anexo IV**, la superficie real es de **1.724 metros cuadrados**. Dentro de su perímetro existe construida una nave industrial, actualmente en desuso, con una superficie de 1.742 metros cuadrados, según registro, siendo el resto patio.

SEGUNDO.- Según el Plan General de Petrer aprobado por Acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, de fechas 28 de noviembre de 1997 y 30 de enero de 1998, publicado en el BOP de Alicante n.º 110 de 18 de mayo de 1998 y reseña en el DOGV n.º 3291 de 22 de julio de 1998, a la parcela propiedad de la mercantil le es aplicable la siguiente ordenación:

- Clasificación del suelo: Urbano
- Zona de Ordenación Urbanística: Ensanche
- Área de Reparto: UBO 2.2 La Frontera
- Uso pormenorizado: Industrial obligatorio
- Tipología: CI cerrada industrial
- Alturas: 2 Plantas (B + I)

Según la medición efectuada de la parcela y al aplicar las alineaciones oficiales del vigente Plan General, aquella está afectada por una superficie de **126,23 metros cuadrados** en situación de fuera de ordenación, cuyo destino es la cesión para viario, en concreto para la ampliación de la Avenida Felipe V, por lo que la superficie edificable queda disminuida a **1.597,77 metros cuadrados**.

TERCERO.- El Ayuntamiento es propietario de una superficie de suelo de **583,29 metros cuadrados**, según la medición georreferenciada que se incorpora al presente documento como **Anexo IV** antes citado, colindante a la parcela de la mercantil, en el frente de la calle Pintor Zurbarán, que se encuentra actualmente destinada a viario público.

CUARTO.- El objeto del presente Convenio es el establecimiento de las condiciones en las que se habrá de llevar a cabo la Modificación Puntual del PLAN GENERAL PORMENORIZADO en el ámbito de la manzana de uso industrial exclusivo, limitada por las calles pintor Zurbarán, pintor Sorolla, Elche y Avda. Felipe V, en orden a regularizar las alineaciones de la calle Pintor Zurbarán, ceder el suelo con destino a dotación pública viaria perteneciente a la Avda. Felipe V, hoy ocupado por una edificación industrial, modificar la exclusividad del uso industrial para permitir un uso Terciario/Comercial en la referida manzana, y ejecutar las obras de urbanización que se estiman adecuadas.

Dicho objetivo responde al interés público municipal que debe velar por una ordenación coherente que permita el desarrollo urbanístico sostenible de la ciudad en general y de la manzana objeto de este Convenio en particular, pues su actual calificación como uso Industrial exclusivo en una zona de uso preponderante residencial, desaconseja su desarrollo con estas características de uso. Por otra parte, esta zona residencial céntrica de la ciudad carece de una superficie de alimentación mediana, que por su cercanía al consumidor pueda evitar los desplazamientos en vehículo, haciendo por tanto mucho más sostenible este tipo de servicio de proximidad con respecto a otros más distantes.

El Ayuntamiento de Petrer, en el ámbito de las funciones públicas que ostenta en materia de ordenación urbanística y del "ius variandi" que corresponde en exclusiva a la Administración pública, considera de interés general para el desarrollo económico y comercial de municipio la modificación propuesta.

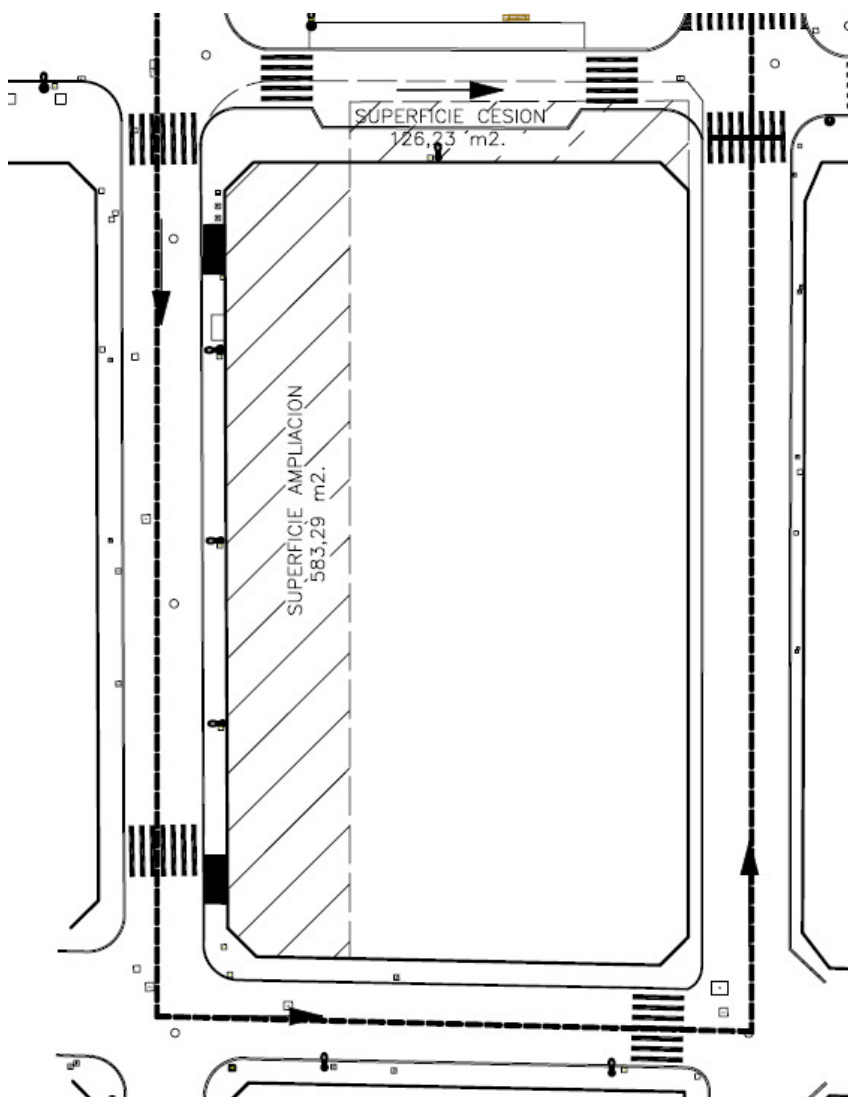
En el convenio se justifica suficientemente, por tanto, su conveniencia para el interés general y la coherencia con el planeamiento urbanístico municipal, así como su legalidad.

El propio objeto del convenio acredita que no cabe la concurrencia pública, al tratarse de una relación intuitu personae.

QUINTO.- El objeto de la modificación pormenorizada del P.G. consta de dos partes que se tramitarán de forma conjunta:

A.- Modificación de las alineaciones oficiales de la calle Pintor Zurbarán respecto de la manzana objeto del convenio, mediante la prolongación de las alineaciones oficiales de la manzana contigua, resultando de ello una parcela con aprovechamiento lucrativo propiedad del Ayuntamiento de Petrer de **583,29 m²** de superficie.

B.- Modificación del uso Industrial exclusivo para esta manzana, con el objeto de permitir un uso Comercial / Terciario para la implantación de una superficie de alimentación de tipo medio.



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE LA FUTURA MANZANA

La modificación propuesta para la manzana delimitada es la siguiente:

- Clasificación del suelo: Urbano
- Zona de Ordenación Urbanística: Ensanche
- Área de Reparto: UBO 2.2 La Frontera
- Uso pormenorizado: Industrial/Terciario obligatorio
- Tipología: CI cerrada industrial/CD
- Alturas: 1 Planta

La asignación del nuevo uso terciario a la parcela propiedad de la mercantil supone una actuación de dotación, en la que el Ayuntamiento tiene derecho al 10% de las plusvalías públicas generadas por la actuación urbanística, de conformidad con el apartado 3 del artículo 77 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

SEXTO.- La implantación del uso terciario en la manzana objeto del presente convenio requiere la ordenación del tráfico y urbanización del viario circundante según el **anteproyecto de urbanización**, que se incorpora al presente documento como **Anexo V**, y que ha sido redactado conforme a las indicaciones del Ayuntamiento, con un presupuesto base de licitación estimado de **230.000,00 €**, IVA no incluido, y cuyo coste y ejecución será a cargo del promotor de la actuación.

A los efectos de llevar a cabo la actuación que se pretende, las partes citadas se reconocen mutua capacidad jurídica y de obrar para la firma del presente Convenio, con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento, en ejecución del presente convenio urbanístico, se compromete a tramitar e impulsar la aprobación, en el ámbito de sus competencias, y en el marco de los plazos legalmente regulados en la normativa de aplicación, la evaluación ambiental y territorial estratégica y la consecuente modificación del Plan General hasta obtener su aprobación definitiva, de acuerdo con el contenido a que se ha hecho referencia en la anterior parte expositiva.

El Ayuntamiento, de acuerdo con lo anteriormente señalado, tramitará con la máxima celeridad la Modificación Pormenorizada del PGOU consistente en los objetivos descritos anteriormente.

SEGUNDA.- Una vez aprobada la modificación puntual pormenorizada del P.G., y previa su inmatriculación en el Registro de la Propiedad, el Ayuntamiento de Petrer se compromete a licitar la enajenación mediante pública concurrencia la parcela de su propiedad de **583,29 m2** de superficie por un importe de licitación según tasación de los técnicos municipales de **481.214,25 € + IVA**.

TERCERA.- La mercantil ELISEO PLA RAMÍREZ, S.L. asume, como contraprestación a los compromisos y obligaciones asumidos por el Ayuntamiento, las siguientes obligaciones y compromisos:

1º.- Asumir, a su costa, la redacción y elaboración de todos los documentos técnicos necesarios para llevar a efecto el objeto de este Convenio, que serán redactados por los técnicos designados por la mercantil.

2º.- A efectuar, con motivo de la solicitud de licencia de edificación de la parcela objeto del presente convenio, la cesión al Ayuntamiento de Petrer, libre y gratuita, de la superficie de **126,23 metros cuadrados** de suelo

afectados por la ampliación de la Avenida Felipe V, mediante escritura pública, sin contraprestación económica o de aprovechamiento alguno.

3º.- A presentar una oferta en el procedimiento de licitación de la enajenación del suelo propiedad del Ayuntamiento de **583,29 metros cuadrados**, para su adquisición por, al menos, el importe expresado de **481.214,25 €, más IVA**.

Para garantizar esta obligación, la mercantil acredita con anterioridad a la firma del presente convenio que ha constituido ante la Tesorería Municipal una garantía consistente en **aval bancario** por dicho importe. En el supuesto de incumplir la obligación de presentación de la oferta, la mercantil será penalizada con la pérdida de la garantía, que ejecutará el Ayuntamiento.

4º.- La mercantil **ELISEO PLA RAMIREZ S.L.** ejecutará a su cargo, previa o simultáneamente a la licencia de edificación de la parcela objeto del presente convenio, la urbanización del viario circundante conforme al anteproyecto de urbanización incorporado al presente documento.

CUARTA.- Por la actuación de dotación que supone la asignación del nuevo uso terciario a la parcela propiedad de la mercantil **ELISEO PLA RAMIREZ S.L.**, y como sustitución de la cesión de terrenos en que se materializa el 10% de las plusvalías públicas generadas, la mercantil abonará al Ayuntamiento una compensación económica de valor equivalente, que se fija de común acuerdo en el importe de **83.895,00 €**.

QUINTA.- Las estipulaciones del presente Convenio sólo tendrán el efecto de vincular a las partes en cuanto a la iniciativa e impulso de tramitación del procedimiento pertinente en relación a la Modificación Pormenorizada del Plan General de Petrer. En ningún caso vincularán o condicionarán al Ayuntamiento en el ejercicio de sus potestades urbanísticas o administrativas y, en consecuencia, queda sometido a la **CONDICIÓN SUSPENSIVA** de que la Modificación puntual del Plan General definitivamente aprobada haga posible su cumplimiento.

El incumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad del Ayuntamiento de Petrer, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificará suficientemente en razones objetivas de interés público.

SEXTA.- Las causas de resolución del presente Convenio serán: incumplimiento de alguna de las partes, dando lugar a las responsabilidades expresamente pactadas en el mismo o, en su defecto, a las derivadas de la legislación aplicable.

SÉPTIMA.- La mercantil se obliga, en el supuesto de transmisión o formalización de cualquier cesión de uso de la finca objeto de este convenio, a dar a conocer, mediante constancia en el documento de transmisión, la existencia de los compromisos asumidos en el presente documento con advertencia de subrogación de los nuevos propietarios o interesados, de acuerdo con el artículo 27 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, sufragando en caso contrario cualquier perjuicio que pueda sufrir el Ayuntamiento de Petrer.

OCTAVA.- Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda y dentro de los estrictos límites, términos y procedimientos autorizados por la vigente legislación en materia urbanística y de régimen local, a asumir las obligaciones que se deriven de conformidad con lo establecido en el presente Convenio.

NOVENA.- El presente Convenio tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

DÉCIMA. El presente Convenio será elevado al Ayuntamiento Pleno para que se someta al trámite de información pública, y, una vez aprobado definitivamente, será formalizado en documento administrativo dentro del mes siguiente a la notificación de su aprobación a los interesados. A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública y se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo los gastos devengados a cuenta de la parte peticionaria.

Para que así conste, y en prueba de conformidad, lo firman en el lugar y fecha arriba indicado, ante el Secretario General del Ayuntamiento de Petrer, que da fe.

Por el Ayuntamiento
Fdo.: Irene Navarro Díaz

Por ELISEO PLA RAMIREZ S.L.
Fdo.: Miguel Angel Pla Caldes
El Secretario General
Fdo.: Frco. Javier Marcos Oyarzun”

En base a cuanto antecede y visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, tras la explicación del Concejal Delegado de Urbanismo, D. Fernando D. Portillo Esteve, en los términos de la propuesta, se abre el debate y después de las intervenciones de los distintos Grupos políticos, la Sra. Alcaldesa somete este asunto a votación y, la Corporación Municipal, por unanimidad, acuerda:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente y someter a información pública la propuesta de Convenio Urbanístico relativo a la modificación puntual del Plan General para la manzana industrial delimitada por las calles Pintor Zurbarán, Pintor Sorolla, Elche y Avenida Felipe V, durante el plazo de VEINTE (20) DÍAS, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, Diario de la Comunitat Valenciana, y en la sede electrónica y el tablón de anuncios del Ayuntamiento, para que cualquier interesado pueda presentar las alegaciones y sugerencias que estimen oportunas.

La documentación se podrá consultar en las dependencias municipales en horario de oficina o en la página web del Ayuntamiento (<http://www.petrer.es/concejalias/urbanismo>).

En el caso de que no se presenten alegaciones en el plazo concedido, el convenio se entenderá definitivamente aprobado.

SEGUNDO.- Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta tan ampliamente y bastante, como en Derecho sea necesario y proceda, para formalizar el convenio urbanístico y dar cumplimiento y efectividad a este acuerdo, una vez el convenio sea aprobado definitivamente.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a la mercantil ELISEO PLA RAMIREZ, S.L., haciendo constar que no pone fin a la vía administrativa y que, por tratarse de acto de mero trámite, no cabe recurso alguno.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, con la salvedad establecida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen

Jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno del Primer Teniente de Alcalde, en sustitución de la Alcaldía, en Petrer a tres de febrero de dos mil veinte.

Vº. Bº.

EL PRIMER TTE. SUSTITUCIÓN ALCALDIA,

Fdo.: David Morcillo García.