

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Xirivella

2025/14820 *Anuncio del Ayuntamiento de Xirivella sobre el convenio urbanístico suscrito con la mercantil Neptuno Capital, SL, relacionado con la modificación puntual número 15 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.*

ANUNCIO

Habiéndose formalizado el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Xirivella y la mercantil Neptuno Capital, SL, en fecha 15/06/2009, en cumplimiento de lo dispuesto en el ordinal tercero del acuerdo de Pleno, en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2009, se procede a publicar el texto íntegro del citado convenio:

"Reunidos

De una parte, Joan Antoni Pérez i Domènech, facultado en virtud de la resolución del Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de febrero de 2009, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Xirivella, en su condición de Primer Teniente de Alcalde y Concejal Delegado de Planificación y Disciplina Urbanística, y domicilio a efectos de notificaciones en Xirivella, Plaza de la Concordia nº 6, asistido del Sr. Secretario de la Corporación Don Alberto Buendía Moya a los efectos oportunos.

De otra parte D. Rafael Calabuig Paris, mayor de edad, vecino de Valencia, con domicilio a los efectos de notificaciones en calle Félix Pizcueta, 14, y con NIF 28.925.575-V, en nombre y representación de la mercantil Neptuno Capital, SL, con CIF nº B-97.514.483, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Gandia Valencia Don José Vicente Roig Dalmau, el día 18 de Octubre de 2.004, con el número 3128 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al Tomo 7949 del Libro de Sociedades nº 5244, Folio 74, Hoja V-100070, Inscripción 1, actúan en su calidad de Apoderado de la Mercantil reseñada, en virtud de la escritura otorgada por el Notario de Valencia D. Alejandro Cervera Taulet, en fecha 9 de junio de 2009 con el número 678 de su protocolo

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para la suscripción del presente convenio urbanístico, y a tal efecto,

Exponen

I.- Que la mercantil Neptuno Capital, SL, es titular del siguiente inmueble sito en la localidad de Xirivella:

Descripción: Parcela de terreno hoy solar de mil ochocientos ochenta y nueve metros (1.889,00 m²) sito en Xirivella, partida de la Zamarra. Y cuyos lindes son los siguientes: Norte por la Avenida de la Paz, Sur por la calle Rey Don Jaime,

Oeste Parque Dolores Ibarruri y Este por el bloque de viviendas construido sobre los número 1 a 9 de la calle Doctor Moliner.

Referencia Catastral: Formado por las fincas catastrales: 1020502YJ2712S0001HU, 1020503YJ2712S0001HU y 1020504YJ2712S0001HU.

Inscripción: Formado por la fincas registrales, inscritas en el Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrent 2, al los números 13661, 2333 y 5784.

II.- Que dicho solar edificado, clasificado como suelo urbano por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella y al que este instrumento de planeamiento asigna las determinaciones propias de la zona de ordenación urbanística propia de la manzana cerrada, se ha venido destinando hasta la fecha a dotación deportiva de carácter privado, pese a encontrarse en una zona de uso mayoritariamente residencial.

III.- Que al objeto de posibilitar una mejor implantación de un proyecto residencial en dicha parcela destinado a cubrir las necesidades de vivienda de la zona con las exigencias del actual mercado inmobiliario (eliminación de patios interiores de viviendas...), y con el fin de proveer a la consecución de los objetivos de bienestar y calidad de vida y mejora de la calidad urbana de los vecinos del municipio de Xirivella, ambas partes consideran conveniente efectuar una reordenación urbanística de dicho ámbito, que, sin implicar aumento del aprovechamiento establecido actualmente por el Plan a la citada parcela, permita lograr los indicados fines, sin merma de derechos o intereses públicos o de terceros, ni de obligaciones para los afectados por dicha alteración.

IV.- Que así mismo, las partes que suscriben el presente convenio entienden oportuno garantizar la participación de la colectividad en la plusvalía generada por la mejora de la ordenación urbanística, de forma que los intereses generales resulten beneficiados con la implantación de dicho proyecto constructivo

V.- Que tras analizar el contenido de las diferentes alternativas posibles para alcanzar ambos objetivos, las partes firmantes del presente documento han decidido llegar a un acuerdo de colaboración en orden a la materialización de los compromisos que asumen ambas para ello, que formalizan mediante el presente CONVENIO con arreglo a las siguientes

Cláusulas

Primera.- La mercantil Neptuno Capital, SL, y el Ayuntamiento de Xirivella, manifiestan su voluntad de colaborar conjuntamente en la reordenación urbanística de la parcela descrita en el expositivo I del presente documento, a cuyo efecto consideran necesario efectuar las siguientes actuaciones:

1ª.- Modificación de la actual ordenación urbanística de la parcela (sin aumento de aprovechamiento objetivo ni de ningún parámetro propio de la ordenación estructural), pasando de estar sujeta a la zona de ordenación "manzana cerrada" a la zona de ordenación propia de la "edificación abierta", con las alineaciones, rasantes y alturas definidas en los planos adjuntos al presente convenio.

2ª.- Garantizar la participación de la colectividad en la plusvalía que se genere con dicha modificación en los términos previstos los arts. 3 y 4 de la Ley

16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana en relación con el art. 47 de la CE y de acuerdo con la valoración efectuada a tal efecto, la cual ha sido estimada en la totalidad de 450.00 euros, según la valoración efectuada por el arquitecto D. Juan Ignacio Fuster Marcos tal y como se recoge en la memoria justificativa del proyecto de modificación puntual propuesta.

Segunda.- Al objeto de llevar a la práctica las actuaciones necesarias para alcanzar los anteriores objetivos, la mercantil Neptuno Capital, SL, se compromete a:

1ª.- Redactar y costear los documentos técnicos y jurídicos que resulten necesarios para la modificación urbanística de la parcela objeto del presente convenio, designando libremente la citada mercantil los técnicos que deban efectuar dichos trabajos.

2ª.- Con el fin de proveer a la consecución de los objetivos de mejora de la calidad urbana y para la recuperación por parte de la comunidad de las plusvalías generadas por la actuación urbanística, compensará al Ayuntamiento de Xirivella, con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, con las cantidades que se detallan a continuación y las abonará del siguiente modo:

- El 50 % de dicha cantidad, es decir, Doscientos Veinticinco Mil Euros (225.000 Euros) al año de aprobarse definitivamente la modificación de la ordenación urbanística de la parcela descrita en el expositivo I del presente convenio según propuesta adjunta.

- El 50 % restante, es decir, Doscientos Veinticinco Mil Euros (225.000 Euros), a los dos años de aprobarse definitivamente la citada modificación

Tercera.- A fin de garantizar al Ayuntamiento de Xirivella el cumplimiento de dicha obligación económica se establece que de manera previa a la solicitud de las licencias de ocupación deberán de haberse ingresado las cantidades señaladas en la cláusula 2.2. anterior Obligación que es asumida libremente por Neptuno Capital, SL, por lo que en aplicación de la teoría de los actos propios se compromete a no exigir de dicha concesión en tanto no se produzca los ingresos citados.

Asimismo se establece como cláusula penal por incumplimiento de la obligación de pago en los plazos pactados, la imposición de una pena pecuniaria valorada en el 50 % del importe de la cantidad impagada, sanción no incompatible con la obligación de pago sino concurrente y complementaria con ésta, pudiendo el Ayuntamiento por tanto reclamar ambas.

Cuarta.- Por su parte, el Ayuntamiento de Xirivella para la pronta consecución de los objetivos del presente convenio, se compromete a tramitar la propuesta de modificación puntual del Plan General anteriormente señalada que formule la mercantil Neptuno Capital, SL, procediendo al sometimiento de la misma a información pública en el plazo de un mes desde que sea presentada ante el mismo, y a su aprobación definitiva (dado el carácter de ordenación pormenorizada de aquélla) en el plazo máximo de dos meses desde la conclusión de dicho trámite. Aprobados éstos y una vez presentados los correspondientes documentos y proyectos, que comprenderán todos los requeridos por la ley y la normativa municipal para estos supuestos, la tramitación de la licencia municipal de obras se someterá en su otorgamiento al procedimiento reglamentariamente establecido de acuerdo con su carácter reglado.

Quinta.- Si durante la vigencia del presente convenio, la mercantil actual titular de los terrenos procediere a su enajenación a un tercero, el nuevo adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones derivados del presente contrato, salvo en lo dispuesto al pago de las cantidades dispuestas en la cláusula segunda 2ª antes meritada, cuyo desembolso deberá ser efectuado por la mercantil Neptuno Capital, SL, con carácter previo a la formalización de dicha transmisión.

Sexta.- El presente convenio, se incorporará como anexo al proyecto de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Xirivella que redacte la mercantil Neptuno Capital, SL, y será sometido a información pública, tramitado y aprobado conjunta e inseparablemente con el mismo.

Séptima.- Sin perjuicio de que según lo señalado en el art. 556 del Decreto 67/2006 del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística el presente convenio urbanístico se perfecciona y obliga desde su formalización en documento administrativo, cualquiera de las partes podrá solicitar su elevación a escritura pública, corriendo en tal caso con los gastos que ello genere la parte que lo solicitó.

Octava.- Lo convenido en el presente documento se entiende sin perjuicio de la plenitud del ejercicio de la Administración de su potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que sea aprobada por el Ayuntamiento de Xirivella con carácter definitivo, la propuesta de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de la localidad en los términos expuestos, haciendo con ello posible lo estipulado en este convenio. El incumplimiento de esta condición, no dará lugar en ningún caso a responsabilidad contractual de la Administración, salvo que el cambio de criterio que determinase la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones de interés público.

Novena.- Por lo que respecta al régimen jurídico aplicable al convenio a suscribir, el mismo tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo tal y como establece el art. 47 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y en lo no previsto en el mismo será de aplicación lo dispuesto en el art. 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en los artículos 556 y 557 de su reglamento de desarrollo, así como en las demás de restante aplicación.

Décima- La jurisdicción Contenciosa Administrativa será la competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la interpretación y cumplimiento de este Convenio.

Undécima.- El presente convenio será convenientemente aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, en los términos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Y en prueba de su conformidad, se firma el presente convenio por triplicado ejemplar, en la ciudad y fecha indicados."

Lo que se hace público para general conocimiento.

Xirivella, 3 de diciembre de 2025.—La alcaldesa, Paqui Bartual Bermell.