



**D<sup>a</sup> AMPARO GIMENO PONS, VICESECRETARIA en funciones de  
SECRETARIA DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE REQUENA**

**CERTIFICO:**

Que el **Pleno de la Corporación**, en **Sesión Ordinaria** celebrada el día **09.03.17**, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

**“15.- ACORDAR, SI PROCEDE, SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL CONVENIO URBANÍSTICO A CELEBRAR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE REQUENA Y D. JAVIER GARCÍA MARTÍNEZ.**

Dictaminada favorablemente la Propuesta de Convenio Urbanístico referenciada, por la Comisión Informativa de Urbanismo y Aldeas, celebrada el día 03.03.17, cuyo propósito es el pago ordenado del importe de la reserva de aprovechamiento del que es titular D. Javier García Martínez (NIF n.º 73.653.977-L), incluyendo la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Requena, aprobado definitivamente el día 26.04.13, del tenor literal siguiente:

**I.- OBJETO DEL CONVENIO.**

Las fincas y derechos objeto de convenio cuyo titular es D. Javier García Martínez, como propietario de la parcela con referencia catastral 9064802XJ5796G0001UD, sita en San Antonio de Requena, se corresponden con las siguientes Fincas Registrales inscritas al Registro de la Propiedad con la siguiente descripción:

- Finsa registral número 15.042: terreno urbano correspondiente a parte al equipamiento PRD-4, parte viario y el resto suelo edificable uso vivienda, con una superficie de 16.075,50 m<sup>2</sup>; Linda; Norte bodega cooperativa de San Antonio y camino de la estación; Sur, finca segregada de la misma; Este, finca catastral 9064803XJ5796G0001HD y camino; y Oeste, casas recayentes a la calle Luis Dicenta, calle Doctor Ruiz y calle en proyecto.

- Reserva del aprovechamiento correspondiente a la finca registral 67.163: terreno urbano correspondiente a equipamiento deportivo y parte de vial recayente al mismo con una superficie de 5.343 m<sup>2</sup>, en término municipal de Requena, partida cercado de San Antonio. Linda; Norte con resto de finca matriz (15.042); Sur, Calle de las escuelas y Colegio Manuel Izquierdo; Este, camino; Oeste, Calle en proyecto. La cual se cedió al ayuntamiento en virtud del convenio urbanístico de 1 de octubre de 2008.

**II.- ANTECEDENTES**

- En fecha 1 de octubre de 2008 se firmó un convenio urbanístico entre las partes en virtud del cual la propiedad procedió a efectuar la reserva del aprovechamiento correspondiente y la consiguiente cesión gratuita y libre de cargas del equipamiento deportivo y su ámbito vial correspondiente al actual polideportivo de San Antonio. La reserva de aprovechamiento realizada se cuantifica en un techo asignable de 7.355,17 m<sup>2</sup>.
- Por su parte el Ayuntamiento se comprometía a materializar el aprovechamiento subjetivo correspondiente al resto de la propiedad mediante la concreta ordenación pormenorizada del entonces futuro Plan General. A dichos efectos se establecía que aproximadamente el 50 % de dicho aprovechamiento se obtendría configurándose como una carga urbanística de alguna de las actuaciones



urbanísticas previstas en el PGOU; y el resto mediante la atribución de uso como suelo urbano residencial sujeto al régimen de las actuaciones aisladas.

- El Plan General aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Requena no contemplaba lo previsto en el mencionado Convenio, lo que motivó la formulación de la correspondiente alegación por parte de la propiedad, el 15 de septiembre de 2009, con nº de registro de entrada 11.233. En dicha alegación se reclamaba el cumplimiento del convenio, así como mantenimiento de la parcela dotacional PRD-4 en su ubicación original de las NN.SS de 1.988 al estar ya ejecutado, estando por otra parte prevista una parcela de uso dotacional múltiple en el sector colindante de suficientes dimensiones.
- En febrero de 2012 el ayuntamiento notifica a la propiedad el pronunciamiento sobre la alegación formulada en el año 2009, manifestando que el Plan General respetaría los términos del convenio suscrito, y expresando la intención de estudiar la ubicación alternativa del equipamiento PRD-4. En la misma comunicación, se notificaba a la propiedad la aprobación provisional del Plan General.
- Al objeto de conocer de manera concreta el contenido de dicho Plan la propiedad solicitó una reunión con los responsables municipales, la cual tuvo lugar el 9 de mayo de 2012.
- En escrito de 29 de junio de 2012, con registro de entrada en el ayuntamiento nº 8945, la propiedad manifiesta formalmente su total desacuerdo de manera razonada con las determinaciones contenidas en el Plan General aprobado provisionalmente.
- Que en el Pleno de la corporación de fecha 11 de septiembre de 2014, el ayuntamiento inició expediente de expropiación de la reserva de aprovechamiento correspondiente a un techo de 7.355,17 m<sup>2</sup>, al no haberse desarrollado ninguno de los sectores en que se tenía que haber materializado el aprovechamiento, fijándose por los técnicos municipales una valoración del justiprecio a través de la hoja de aprecio municipal por importe de 1.191.570,64 €, incluido el premio de afección.
- El jurado provincial de Expropiación, en su sesión de 4 de octubre de 2016 acordó valorar la reserva de aprovechamiento citada en 1.252.195,62 €, incluido el premio de afección.

### III.- PROPUESTA DE CALENDARIO DE PAGOS ORDENADO DEL IMPORTE DE LA EXPROPIACIÓN DE LA RESERVA DE APROVECHAMIENTO.

Con el propósito de dar respuesta a la petición de la propiedad, al objeto de cumplir con el Convenio en su día suscrito, y teniendo en cuenta las dificultades económicas por las que atraviesa el Ayuntamiento, desde la Alcaldía-Presidencia se propone el siguiente calendario de pagos ordenado, cuya aprobación por parte de la propiedad deja sin efecto cualquier litigio existente en relación con el objeto del convenio, en los siguientes términos:

“El valor total asignado a las fincas y derechos objeto de convenio por importe de UN MILLÓN CIENTO NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (1.191.570,64 €), se hará efectivo por el Ayuntamiento en los años que a continuación se indican y dentro del primer trimestre de cada uno:

2017: 200.000,00 euros.  
2018: 141.652,95 euros.  
2019: 141.652,95 euros.  
2020: 141.652,95 euros.  
2021: 141.652,95 euros.  
2022: 141.652,95 euros.  
2023: 141.652,95 euros.  
2024: 141.652,94 euros.

Hacer constar que las cantidades aplazadas no derivarán ningún interés económico, siempre que las mismas se hagan efectivas en la cuantía y anualidad citadas, renunciando expresamente la propiedad a cualquier tipo de posibles intereses de demora sobre la cantidad inicial de 1.191.570,64 €, siempre que sea aprobada la modificación del Plan General propuesta en este convenio”.



#### IV.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE PROCEDER A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA POR EL INTERESADO

1. La ordenación proyectada en el actual Plan General supone el desarrollo del área en donde se emplaza la propiedad del interesado mediante dos tipos de gestión:

- Una zona inmediata a las propiedad y lindando al norte con el talud de la vía del tren Valencia-Cuenca, clasificada como suelo urbano con calificación de "Ampliación de Casco 4", destinada a viviendas con una altura máxima de tres plantas y una edificabilidad de 17.217,06 m<sup>2</sup>t, a desarrollar mediante actuaciones aisladas.

- Una zona situada en el actual campo de fútbol de San Antonio a desarrollar mediante una actuación integrada -Unidad de Ejección 23.1- clasificada como suelo urbano con calificación de "Ampliación de Casco 4", destinada a viviendas con una altura máxima de tres plantas y una edificabilidad de 24.823,89 m<sup>2</sup>t. El equipamiento deportivo proyectado -PRD-4- se obtendría a cargo de dicha Unidad, de cuya Area de Reparto forma parte.

2. Esto es, se planteaba obtener un equipamiento deportivo al sur de las vías del tren cuando ya existe el mismo al norte: El actual Campo Municipal de Deportes de San Antonio ya está afecto a su destino, ejecutado y en condiciones de uso.

3. Así mismo, se concentraba la edificabilidad en la citada Unidad de Ejecución 23.1 al norte de las vías. La demanda de vivienda en dicho emplazamiento próxima al cementerio de San Antonio, a la autovía A3 y al otro lado de la vía del ferrocarril, parece muy poco probable, por lo que las posibilidades de desarrollo urbanístico por parte de la iniciativa privada de dicha unidad de ejecución de uso residencial con una red primaria adscrita que supone más del 70 % de la superficie computable de la unidad, resulta prácticamente inviable, y por lo tanto, también la obtención del PRD-4.

4. Por otra parte, la titularidad de los terrenos incluidos en la UE 23.1 supondría que sería el propio ayuntamiento quien tendría que soportar la mayor parte de la carga urbanística asociada al desarrollo de dicha unidad, resultando muy gravoso para las arcas municipales, todo ello para al fin obtener una parcela dotacional, sin ejecutar. Por lo que posteriormente habría que añadir el coste de ejecución del equipamiento deportivo.

5. En este sentido, podemos concluir, en aras del racional y responsable uso de los recursos públicos, que es de interés público el mantenimiento del equipamiento deportivo ya existente en su actual ubicación.

6. Que desde el punto de vista urbanístico la acumulación de dotaciones públicas en una única zona de la pedanía provoca un desequilibrio en la capacidad de acceso, uso y disfrute para los habitantes de otras zonas más alejadas, que perjudica el principio de igualdad, por lo que es deseable que la red primaria de dotaciones se distribuya de manera más equitativa. Por otra parte, la ubicación de suelos residenciales alejados de las dotaciones de servicios básicos, tales como los educacionales y sanitarios, no se considera óptima, siendo deseable que al menos se posibiliten los recorridos peatonales desde las zonas residenciales hacia los servicios básicos enunciados. En este caso, la ubicación de una zona residencial al norte de la vía del tren (UE-23.1), en tanto no existe alternativa peatonal eficaz para sortear dicha vía férrea, no se considerada adecuada.

7. En cuanto la compensación de aprovechamientos urbanísticos, de acuerdo con el Convenio de 1 de octubre de 2008, la superficie aportada por el interesado era de 21.418,50 m<sup>2</sup>s, equivalente a una edificabilidad de 29.484 m<sup>2</sup>t. De acuerdo con la resolución del Jurado Provincial de Expropiación, la parte indemnizable y, por lo tanto, no computable a efectos compensatorios en el planeamiento es de 7.355,17 m<sup>2</sup>t. Restan, por lo tanto, 22.128,85 m<sup>2</sup>t.

#### V.- PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

En razón a lo expuesto en el apartado anterior, y al objeto de proceder a la búsqueda de alternativas de gestión urbanística que permitan la ejecución del planeamiento de una manera más justa, equitativa y económicamente eficiente, se plantea la modificación del Plan General articulado en base al siguiente CONVENIO URBANISTICO:

#### ESTIPULACIONES





PRIMERA.- De acuerdo con lo indicado en la parte expositiva, se acuerda, modificar la ordenación de tal modo que el planeamiento refleje el uso dotacional del actual campo de deportes de San Antonio, logrando así el equilibrio territorial en la distribución de dotaciones de la red primaria.

La ordenación pormenorizada destinará los suelos actualmente clasificados como PRD-4 al uso residencial sujeto al régimen de las actuaciones aisladas conforme a la documentación gráfica que se acompaña, dando continuidad a la trama urbana existente y logrando un mejor equilibrio entre los suelos dotaciones y lucrativos en el área en consideración y posibilitando el acercamiento de los nuevos crecimientos urbanos a las dotaciones básicas existentes. Con ello las partes consideran cumplido las cláusulas SEGUNDA y TERCERA del convenio suscrito el 1 de octubre de 2008.

El resumen de los parámetros de la ordenación propuesta, en relación con la propiedad de la parte interesada, es la siguiente:

ORDENACION PROPUESTA

MANZANA	SUPERFICIE	ALTURAS	EDIFICABILIDAD
A	4.100,39 *	3	12.310,17 m2t
B1	1.656,00 **	3	4.968,00 m2t
B2	1.656,00 **	3	4.968,00 m2t
			22.246,17 m2t

(\*) Superficie de la manzana A titularidad de la parte interesada

(\*\*) Superficie neta de las manzanas B1 y B2

Esto es, con la ordenación propuesta se produce un sustancial equilibrio con respecto al aprovechamiento a materializar, con un exceso a favor del interesado de 117,32 m2t, que se considera como no sustancial.

SEGUNDA.- La propiedad se compromete a redactar y presentar a su cargo la documentación necesaria para llevar a cabo la modificación puntual del Plan General donde se reflejen las modificaciones de la ordenación enunciadas en la estipulación PRIMERA. Todo ello al amparo del artículo 2.3, de la LOTUP.

El plazo para la presentación de dicha documentación será de 3 meses desde la aprobación firme del presente convenio.

TERCERA.- El ayuntamiento por su parte se compromete a tramitar y aprobar la referida modificación de planeamiento con la mayor celeridad posible y siempre dentro de los 60 días posteriores a su presentación en el Registro de Entrada del M.I. Ayuntamiento de Requena.

CUARTA.- Lo convenido en el presente convenio se entiende sin perjuicio del ejercicio con plenitud por parte de la Administración municipal de la potestad de planeamiento sometiéndose el mismo a la condición suspensiva de que la Modificación Puntual del Plan General a tramitar o instrumento correspondiente, haga posible su cumplimiento.

QUINTA.- Para el caso de que la Modificación Puntual del Plan General a tramitar propuesta en el presente Convenio no logre la aprobación definitiva por parte del Consell de la Generalitat Valenciana, como administración competente para ello, en menos de doce meses desde la aprobación inicial de la misma por el Ayuntamiento Pleno de Requena, por motivos ajenos a esta administración municipal, en un plazo máximo de seis meses se efectuará, en un único pago, la liquidación de las cantidades pendientes del valor total asignado incluidas en el calendario de pagos ordenado del presente Convenio, más los intereses de demora generados desde el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación de fecha 4 de octubre de 2016.

La propiedad se reserva la potestad de ampliar el plazo de doce meses citado, para poder lograr la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General propuesta en el presente Convenio.

SEXTA.- Todo adquirente de las fincas objeto del presente convenio se entenderá subrogado en las obligaciones estipuladas en el mismo, a cuyo efecto el contenido del presente y los compromisos suscritos se inscribirán debidamente en el Registro de la Propiedad."



Vistos los Informes Técnico y Jurídicos emitidos al respecto, favorables a la Propuesta del Convenio Urbanístico que ha sido consensuada entre las dos partes, para el pago ordenado del importe de la reserva de aprovechamiento en virtud de Convenio Urbanístico firmado en fecha 1 de octubre de 2008.

Con estos Antecedentes y,

Tras quedar justificado el objeto del Convenio por el **Concejal Calvo Alfonso**, abunda en el calendario de pagos establecido en ocho anualidades referidos a la reserva de aprovechamiento, indicando que el Convenio ampara los intereses del Ayuntamiento de Requena y abunda en la modificación puntual del Plan General que incluye, y que queda justificada de forma razonable en Informe Urbanístico redactado por el Arquitecto Municipal respecto del retorno de las clasificaciones del suelo.

Por su parte, **el Concejal Berasaluce Ramos** puntualiza entre otros aspectos, que el Convenio a suscribir responde al pago de los terrenos ocupados por el Ayuntamiento en los que se ubica actualmente el Polideportivo de San Antonio, si bien, con la llegada de la crisis económica quedo en el aire el Convenio Urbanístico suscrito en su momento con la propiedad. Anuncia que el Grupo del PP va apoyar el Convenio por estar en consonancia con los borradores que pudo manejar durante su mandato en el Gobierno Municipal.

**Concejal González González:** Me alegro se haya llegado a un acuerdo entre ambas partes estableciendo un calendario de pagos, sin embargo, este tipo de Convenio nos da la razón cuando manifestamos algunos Concejales que debería figurar una aplicación presupuestaria en el Presupuesto del presente año, uno de los motivos por los cuales votamos en contra de dicho Presupuesto, pues ahora seguramente habrá que solicitar un préstamo que habrá que pagar posteriormente. *(Aclara la Presidencia por un lado, que correspondería sacar un préstamo si se hiciera efectivo en un solo pago el valor total de los terrenos ocupados, si bien, para el primer pago -200.000 euros- no hay ningún problema de crédito ni de caja, y por otro, afirma que cuando el Concejal González González votó en contra del Presupuesto, lo hizo en contra de defender los intereses generales del Ayuntamiento).* Manifiesta que defiende los intereses de Requena totalmente, igual o más que el Alcalde.

Muestra su enhorabuena **el Concejal Ramírez Martínez** al estar de acuerdo las partes en formalizar este Convenio, y el **Portavoz del Grupo Municipal Requena Participa** felicita al Alcalde, Concejal de Urbanismo, miembros de la Corporación y Técnicos Municipales que han hecho posible alcanzar este acuerdo. Manifiesta su solidaridad con todos ellos al existir una demanda judicial interpuesta, que entiende convendría aclarar para tranquilidad de los propietarios.

**El Concejal Navarro Piqueras** anuncia su voto a favor del Convenio y da la enhorabuena a todas las partes implicadas en la negociación que ha posibilitado llegar a este acuerdo.

Por alusiones, el **Concejal Calvo Alfonso**, por un lado aclara al Concejal González González lo comentado en Comisión Informativa en relación a la financiación o primer pago a realizar, señalando que se trataba de un asunto que correspondería a Comisión de Hacienda, y por otro, indica al Concejal Berasaluce Ramos que es incierta su afirmación cuando habla que el borrador del Convenio que manejó iba en la misma línea que el que hoy se trae a su aprobación, explicándole entre otras cuestiones, que no negoció absolutamente nada con la propiedad, intentando ganar tiempo, haciendo prevalecer los intereses políticos a los intereses de los requenenses, y concluye que la única finalidad del Convenio es que prevalezcan los intereses de Requena y de los requenenses.



Ante estas argumentaciones, el **Concejal Berasaluce Ramos** defiende las gestiones realizadas al respecto durante su mandato, recordándole al Concejal Calvo Alfonso que el Plan General entró en vigor en el año 2013, abundando en que existían negociaciones y un borrador de Convenio a suscribir con la propiedad con buenas intenciones, el cuál no pudo firmarse al llegar las Elecciones Municipales, rompiendo el actual Gobierno Socialista las negociaciones con la propiedad.

A continuación, se produce un breve debate entre los Concejales Calvo Alfonso y Berasaluce Ramos, concluyendo **la Presidencia** que el Pleno faculta al Alcalde para la suscripción del Convenio por ambas partes, respondiéndole el **Concejal Berasaluce Ramos** que previamente a su aprobación, debe aceptarlo la propiedad.

Tras deliberación,

**El Pleno de la Corporación**, por unanimidad de los veinte miembros presentes, y de conformidad al Dictámen de Comisión Informativa citado, **ACUERDA:**

**SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA** la Propuesta de Convenio a celebrar entre el Ayuntamiento de Requena y D. Javier García Martínez, para el pago ordenado del importe de la Expropiación de la reserva de aprovechamiento del que es titular, en virtud de Convenio Urbanístico suscrito en fecha 1 de Octubre de 2008, por el plazo de un mes, mediante su publicación en el DOGV, Tablón y web municipal.”

*Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación, al amparo del art. 206 del R.O.F. y del art. 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Requena, a 15 de Marzo de 2017.*

VºBº  
El Alcalde



La Vicesecretaria,

