

Referència/Referencia:	2021/12384E
Procediment/Procedimiento:	Programas de actuación integrada
Interessat/Interesado:	METROPOLI BURJASSOT SL, FERNANDO ANGEL MOLINER ROBREDO
Representat/Representante:	PABLO LOPEZ REDONDO
<b>URBANISME I INFRAESTRUCTURES</b>	

**Ricard Enric Escrivà Chordà, Secretaria/o del Ayuntamiento de Burjassot -**

CERTIFICO: Que el Ple en su sesión del día 28 de febrero de 2023 adoptó el siguiente acuerdo:

**4. URBANISME I INFRAESTRUCTURES.  
Expediente: 2021/12384E.**

**APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA PROPUESTA DE NOVACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO FORMULADA POR METRÓPOLI BURJASSOT, SL PARA EL DESARROLLO DEL PRI CEMENTOS TURIA**

Se da cuenta del expediente relativo a convenio urbanístico para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada PRI Cementos Turia.

Visto el informe emitido por la Técnico Jurídico con fecha 15/02/2023 que a continuación se transcribe:

“INFORME:

Con fecha 09/02/2023, núm. de registro de entrada 2023003145 por METROPOLI BURJASSOT SL se presenta escrito al que se acompaña propuesta de convenio urbanístico para la novación parcial del convenio urbanístico vigente entre el ayuntamiento de Burjassot y la citada mercantil para el desarrollo del PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PRI CEMENTOS TURIA.

Se trata de la novación del convenio de programación correspondiente al PRI CEMENTOS TURIA suscrito el 22 de diciembre de 2005 entre el Ayuntamiento de Burjassot y la mercantil designada como Agente Urbanizador PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT, S.L. (actualmente METROPOLI BURJASSOT, S.L. por un cambio de denominación social de la mercantil).

Dada la situación de parálisis en la que se ha visto inmerso el desarrollo urbanístico del citado sector, no solo derivada de la situación de la crisis inmobiliaria, sino también como consecuencia de la inseguridad jurídica en la que ha quedado la titularidad del subsuelo de parte de las zonas verdes, cuya enajenación, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 18 de mayo de 2005, fue anulada por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 4 de mayo de 2017 (recurso 959/2005). Dicha sentencia quedó firme en virtud de la sentencia emitida por el Tribunal Supremo el 20 de

mayo de 2011, que declaró que no había lugar al recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento y METROPOLI BURJASSOT S.L. contra la referida sentencia.

El reciente Auto de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana de fecha 14 de diciembre de 2022 ha desestimado el incidente de ejecución de la sentencia referenciada en el párrafo anterior formulado por la mercantil METROPOLI BURJASSOT, S.L. y ha concluido que “*procede no dar trámite a la ejecución instada por la promotora por entender que su acción está prescrita*”. En consecuencia, la situación física y jurídica previa al dictado de la Sentencia del TSJCV ha quedado consolidada al haberse declarado prescrita irreversiblemente la acción legal que posibilitaría su ejecución.

Esta nueva circunstancia permite retomar el desarrollo urbanístico de la zona que queda pendiente, lo que hace necesario revisar el convenio suscrito en 2005, actualizando los plazos para la conclusión de la actuación y el cumplimiento de los compromisos que quedaron pendientes, sin que ello suponga una modificación sustancial del mismo, y sin que conlleve compromiso económico alguno para el Ayuntamiento.

De la revisión de la documentación obrante en el expediente y del texto del convenio propuesto por METROPOLI BURJASSOT, SL se ha considerado conveniente introducir algunas cuestiones aclaratorias de los compromisos que debe cumplir el urbanizador, y que afectan fundamentalmente a la urbanización pendiente de ejecutar.

Si bien la normativa aplicable en el momento en el que se aprobó el convenio de programación no está vigente en la actualidad, no ha habido cambios sustanciales que alteren su contenido ni su tramitación, como puede apreciarse en los arts. 117 y 121 del Decreto Legislativo 1/2021 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en relación con los arts. 47 y siguientes de la Ley 40/2015.

Por todo ello, se formula propuesta de aprobación de la novación parcial del convenio de programación del PRI CEMENTOS TURIA, en los siguientes términos:

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA NOVACIÓN PARCIAL DEL CONVENIO URBANÍSTICO VIGENTE ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BURJASSOT Y METROPOLI BURJASSOT, S.L. PARA LA PROGRAMACIÓN DEL P.A.I. “CEMENTOS TURIA”**

Reunidos en Burjassot a [\*] de [\*] de 2023

De una parte, D. RAFAEL GARCÍA GARCÍA.

Y de otra, D. FERNANDO MOLINER ROBREDO, mayor de edad, provisto de Documento Nacional de Identidad n.º [REDACTED].

**INTERVIENEN**

D. RAFAEL GARCÍA GARCÍA, como Alcalde-Presidente, en representación del Ayuntamiento de Burjassot, en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.b de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, el “**Ayuntamiento**”), facultado para el presente acto por acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento, en

sesión celebrada el .... de 2023, asistido por D. RICARD ESCRIVÀ CHORDÀ, Secretario del Ayuntamiento, que da fe del acto.

Y, D. FERNANDO MOLINER ROBREDO, en nombre y representación de **METROPOLI BURJASSOT, S.L.** con CIF B-97344576 y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Condesa De Venadito, 5a-2 de Madrid, en su condición de persona física representante del Administrador Único, (en adelante, "**METROPOLI**"), según se acredita mediante escritura de poder y a tal efecto,

## **EXPONEN**

i. El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burjassot (punto quinto del orden del día) de día 7 de noviembre de 2002 aprobó el Plan de Reforma Interior ("**PRI**") de la Unidad de Ejecución del Sector de Suelo Urbano, Uso Residencial Intensivo, Cementos Turia, del Plan General de Burjassot, aportado junto al Programa de Actuación Integrada ("**PAI**") para el desarrollo del Sector de Suelo Urbano denominado "Cementos Turia", designando como Agente Urbanizador a la Agrupación de Interés Urbanístico "Turia-Burjassot".

ii. El 14 de enero de 2003, se formalizó Convenio Urbanístico, de acuerdo con lo previsto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana ("**LRAU**").

iii. El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burjassot de 27 de enero de 2005 aprobó la cesión de la condición de Agente Urbanizador del PAI "Cementos Turia" que ostentaba la Agrupación de Interés Urbanístico "Turia-Burjassot" a favor de la mercantil "PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT, S.L." lo que se elevó a público en escritura de cesión de fecha 17 de enero de 2005.

iv. PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT, S.L. presentó ante el Ayuntamiento una modificación del PAI, comprensiva de un documento de nuevo PRI modificadorio, nuevos Proyectos de Urbanización (sin incremento de coste) y de Reparcelación ajustados a la modificación, una propuesta de Convenio, que incluía la enajenación de parte del subsuelo municipal (con anexo justificativo) y una solicitud de Cédula de Urbanización. El pleno del Ayuntamiento, previa la instrucción del oportuno expediente y la emisión de los informes y dictámenes preceptivos, en sesión celebrada el 18 de mayo de 2005, acordó aprobarlos, de acuerdo con los informes técnicos y jurídicos emitidos al efecto, siendo publicado el acuerdo y el texto de la normativa del PRI en el BOP de Valencia de 31 de agosto de 2005. Cabe indicar que dicho ámbito ha quedado afectado por el deslinde aprobado por Ferrocarrils de la Generalitat.

v. Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burjassot de 18 de mayo de 2005 (punto sexto del orden del día) se decidió la enajenación al agente urbanizador de las fincas adquiridas por el Ayuntamiento en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente al PAI, identificadas en el mismo como SUBSUELO DE LA ZONA VERDE PUBLICA ZV-1 y SUBSUELO DE LA ZONA VERDE PUBLICA ZV-2 por importe total de UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS ( 1.652.783'-€). Posteriormente se formalizó, mediante escritura pública suscrita el 22 de diciembre de 2005, el correspondiente contrato de compraventa de las fincas referidas.

vi. El Convenio urbanístico de 14 de enero de 2003 fue novado, como consecuencia de la aprobación de la modificación del PAI descrita en el expositivo IV del presente convenio, siendo suscrito nuevo convenio por el Ayuntamiento y PROMOCIONES ESPACIO-CISA HABITAT, S.L. (actualmente METROPOLI

BURJASSOT, S.L. por cambio de denominación social) el 22 de diciembre de 2005, constituyéndose dicha mercantil como agente urbanizador del ámbito citado. El citado Convenio establece, entre otras, las siguientes obligaciones del Agente Urbanizador:

- Realizar las obras de urbanización que figuran en el Proyecto de Urbanización aprobado, según consta en el acuerdo adoptado por el Pleno en sesión celebrada el 28/10/2008, y en el que se recogen los condicionantes establecidos por el Pleno el 18/05/2005, consistentes en:
  - Instalación de alumbrado público en las zonas interiores de los jardines
  - Instalación de contenedores de basura escamoteables
  - Proyecto de canalización telefónica en utilización compartida del dominio público según determinaciones de la ordenanza municipal vigente en el que se recoja la reserva correspondiente a disposición del Ayuntamiento
  - Ejecución de emisario de conexión desde la calle Valencia al colector de la Autovía Valencia-Ademuz
- Redactar y realizar las modificaciones que correspondan en el Proyecto de Urbanización para el mejor desarrollo de la actuación y los proyectos de la reparcelación.
- Ejecutar las obras de urbanización en el plazo de 18 meses pudiéndose realizar entregas parciales de las obras de urbanización.
- Financiar el coste de las inversiones en instalaciones, obras y compensaciones para ejecutar el PAI que deberán ser costeadas por los propietarios de los terrenos.
- Asumir la responsabilidad frente a terceros por los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en cumplimiento de una condición impuesta por ella.
- Pagar el importe que, como parte del justiprecio, fije por la expropiación iniciada por la Conselleria de Territorio y Vivienda respecto de la finca afectada por el trazado de la rotonda próxima a la parcela R-1, excluida del ámbito del PRI “Cementos Turia”.
- Adquirir los subsuelos calificados como bienes patrimoniales, referidos en el apartado V del expositivo, localizados bajo la ZV-1, los viarios peatonales entre las parcelas R-3, R-4 y parte de los subsuelos localizados bajo la ZV-1 y viarios peatonales junto a la parcela R-1, por el precio de 1.652.783 euros.
- Reservar 100 plazas aproximadas de aparcamiento en régimen de rotación de uso público general en el subsuelo de la parcela resultante de ZV-2 y viarios peatonales entre las resultantes R-3 y R-4 cuya explotación y administración corresponderá al Agente Urbanizador o al tercero que éste designe.
- Adquirir, por precio de mercado, la edificación protegida y catalogada ubicada en la Calle Valencia —el denominado “Chalet Garín”—y proceder a su cesión gratuita al Ayuntamiento que lo afectará a un uso o servicio público.
- Para el supuesto de solicitarse los usos apartotel, residencial comunitario y apartamentos turísticos, el Agente Urbanizador se compromete ante el Ayuntamiento de Burjassot a realizar, en el momento de la petición de la licencia correspondiente, una cesión complementaria de 43 metros cuadrados de zonas verdes por cada 100 metros construidos destinados a este uso. Esta cesión podrá ser compensada en metálico valorándose con los baremos municipales establecidos con este fin, indicándose que, como referencia a esta valoración, referida al año 2005, dicha compensación estaba establecida en 150 euros por metro cuadrado, y que la misma se actualizaría anualmente por acuerdo municipal.

- Presentar para la ejecución de la zona deportiva del PRI un proyecto de ejecución de la zona deportiva en el plazo de tres meses y ejecutar las obras a cargo del Ayuntamiento.
- vii. El anteriormente citado acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burjassot de 18 de mayo de 2005, por el que se decidió la enajenación directa de las parcelas municipales a METROPOLI BURJASSOT S.L. fue objeto de recurso contencioso – administrativo. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (“**TSJCV**”) de 4 de mayo de 2017 (recurso 959/2005) estimó el recurso contencioso-administrativo declarando la nulidad del referido acuerdo. Dicha sentencia quedó firme en virtud de la sentencia emitida por el Tribunal Supremo el 20 de mayo de 2011, que declaró que no había lugar al recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento y METROPOLI BURJASSOT S.L. contra la referida sentencia.
- viii. Mediante auto de 14 de diciembre de 2022 de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJCV, que es firme, se ha desestimado el incidente de ejecución de la citada sentencia formulado por METROPOLI BURJASSOT S.L. y ha concluido que *“procede no dar trámite a la ejecución instada por la promotora por entender que su acción está prescrita”*. En consecuencia, la situación física y jurídica previa al dictado de la Sentencia del TSJCV ha quedado consolidada al haberse declarado prescrita irreversiblemente la acción legal que posibilitaría su ejecución.
- ix. Mediante Auto nº 99/2022 dictado el 8 de marzo de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Paterna, se inadmitió la demanda civil formulada por METROPOLI BURJASSOT S.L, en ejercicio de dos acciones contra el Ayuntamiento. Una primera acción restitutoria al amparo del art. 1.303 del Código civil y una segunda acción de indemnización de daños y perjuicios al amparo del art. 1.101 del Código civil, por las consecuencias que había tenido la declaración judicial de nulidad del Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Burjassot en virtud del cual se enajenaba el subsuelo a favor del agente urbanizador, fundamentando que la pretensión de restitución y reclamación indemnizatoria se ejercitaba en base a la nulidad del contrato de compraventa de fecha 22 de diciembre de 2005 que previamente se debía declarar.
- x. Contra el citado auto de inadmisión del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Paterna, METROPOLI BURJASSOT, S.L interpuso Recurso de Apelación nº 870/2022, tramitado por la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Valencia. Ambas partes (empresa y Ayuntamiento), manifestando que habían llegado a un acuerdo por el que transigen en la controversia que ha dado origen al procedimiento, presentaron ante la Audiencia escrito en el que, afirmando que *“han llegado a un acuerdo por el que transigen en la controversia que ha dado origen al procedimiento”*, y exponiendo la mercantil citada que *“renuncia a la acción ejercitada en el Procedimiento Ordinario nº 1002/2020 tramitado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Paterna y en consecuencia al suplico de la demanda y desiste”* comunicaban dicha incidencia a la Audiencia. Habiendo dado el Ayuntamiento su conformidad, se ha emitido el 23 de enero de 2023 Decreto por el citado Juzgado, que es firme al no haberse interpuesto recurso en plazo contra el mismo, por el que *“se tiene por desistido a METROPOLI BURJASSOT SL del recurso de apelación”*.
- xi. En consecuencia de lo anteriormente expuesto, se ha mantenido o “consolidado” METROPOLI BURJASSOT, S.L., como la plena propietaria de los subsuelos de la zona verde ZV-1 y ZV- 2 de Burjassot, y ha quedado firme la renuncia irrevocable de dicha mercantil a cualquier pretensión resolutoria del contrato de venta o indemnizatoria frente al Ayuntamiento de Burjassot, que pudiera tener su origen en la ejecución de la anteriormente citada Sentencia del TSJCV o en

cualquier otra causa, al mantenerse inalterada su propiedad sobre las fincas adquiridas el año 2005 al Ayuntamiento.

- xii. Mediante acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot en sesión celebrada el 27 de marzo de 2007 se acordó, a instancia de la mercantil, la suspensión del cómputo del plazo para ejecución de las obras de Urbanización correspondientes al PRI Cementos Turia, fijada en 18 meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior, referido a la publicación en el BOP de la misma. a petición de “PROMOCIONES Y PROPIEDADES ESPACIO-HÁBITAT, S.L.”.
- xiii. Mediante acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot en sesión celebrada el 8 de junio de 2009 se procedió a la recepción provisional parcial de las obras de urbanización del PRI “Cementos Turia” por fases, dada la imposibilidad de llevar a cabo el desarrollo completo de las mismas con anterioridad a las licencias de primera ocupación de las edificaciones. Se acompaña como Anexo al presente convenio copia del Acta de recepción y Plano en el que se delimitan las fases de recepción de la urbanización.
- xiv. Mediante acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot en sesión celebrada el 29 de marzo de 2022 se ha acordado (i) dejar sin efecto el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 27 de marzo de 2007, por el que se acordó suspender el computo del plazo para la ejecución de las obras de urbanización correspondientes al PRI Cementos Turia: (ii) requerir a la mercantil METRÓPOLI BURJASSOT S.L., en su condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada denominado “Cementos Turia”, para que, en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la notificación del presente acuerdo, proceda a presentar un plan de trabajo, que comprenda un cronograma temporal, viable y motivado, en relación a la reanudación y conclusión total, dentro del plazo máximo de nueve meses, de las obras de urbanización pendientes de ejecución, todo ello según lo previsto en el convenio urbanístico suscrito el 22 de diciembre de 2005, al que se acompañara proyecto de urbanización adaptado a la normativa vigente; e (iii) instar a la mercantil METRÓPOLI BURJASSOT S.L., en su condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada denominado “Cementos Turia”, para que, dentro del citado plazo, dé cumplimiento a la totalidad de obligaciones adquiridas con el Ayuntamiento en el citado convenio.
- xv. El 28 de abril de 2022, METRÓPOLI BURJASSOT S.L. formuló recurso de reposición frente al Acuerdo de Pleno de 2022 solicitando, además, la suspensión de la ejecución del mismo sin que, hasta la fecha, el Ayuntamiento haya resuelto ni la petición de suspensión ni el recurso, al encontrarse en vías de negociación una solución consensuada para proceder a la finalización de las obras de urbanización y para conseguir alcanzar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el convenio suscrito entre las partes por el que se formalizó la atribución de la condición de agente urbanizador a dicha mercantil.
- xvi. Cabe indicar que en la parcela R1 (finca registral nº 42.328) y en el subsuelo de la ZV1 (finca registral nº 42.334), ubicado parcialmente bajo la ZV1 (finca registral 42.333) no se han realizado por el agente urbanizador actividades constructivas en ejecución de la programación aprobada. Por parte de la mercantil promotora únicamente se ha realizado actuaciones de movimiento de tierras, no llegando a plantearse por su parte en todo este período temporal proyectos para el desarrollo urbanístico de la misma.
- xvii. El Plan General vigente, tal como establece su Memoria Justificativa, prevé materializar en la parcela R1 403 viviendas, y asigna a la misma una edificabilidad total de 69.600 m<sup>2</sup>.

xviii. La urbanización del ámbito del Programa de Actuación Integrada fue recepcionada parcialmente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Burjassot de 8 de junio de 2009, quedando pendiente de urbanizar los viales peatonales circundantes a la parcela R-1 y la ZV-1 y parcialmente la calle Valencia, según consta en plano que se adjunta al presente convenio, siendo posible, desde el punto de vista técnico y de conservación, su ejecución por parte del promotor de la R-1 si resulta, con el consentimiento municipal, encomendado para ello por el propio agente urbanizador.

Asimismo, queda pendiente la demolición de los restos de obra de hormigón armado, que ocupan parte de la parcela dotacional municipal colindante a la R1, que deberá quedar libre de elementos constructivos o restos existentes en el subsuelo, procedentes de anteriores construcciones.

xix. Habiendo solicitado mediante escrito presentado el 24 de noviembre de 2011 la propiedad del denominado “Chalet de Garín” el inicio del procedimiento de expropiación forzosa de dicho inmueble por “ministerio de la ley”, y previa la tramitación del correspondiente procedimiento, mediante acuerdo tomado el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 31 de marzo de 2015 se estableció por dicho órgano como justiprecio expropiatorio a abonar la cantidad total de 85.403,33 euros, que fue efectivamente abonada por el Ayuntamiento de Burjassot, que ha adquirido el inmueble, según consta en Acta de Ocupación y pago suscrita el 21 de junio de 2017. Habiéndose interpuesto en su momento recurso contencioso – administrativo (P.O. 4/1447/2015) por la propiedad expropiada contra dicho acuerdo, el mismo quedó firme como consecuencia de la emisión el 11 de octubre de 2016 por parte del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de auto de declaración de caducidad del citado procedimiento judicial, por lo que dicho inmueble es de propiedad municipal habiéndose abonado totalmente su precio expropiatorio y sin que exista ya “litis” en relación con la fijación del mismo.

xx. Para el establecimiento en el futuro de la compensación en metálico de la cesión complementaria de 43 metros cuadrados de zonas verdes por cada 100 metros construidos destinados a este uso prevista en el convenio vigente, y a los efectos establecidos en el art. 176 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, cabe indicar que, mediante acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2022, se ha acordado que se atenderá al “último publicado a fecha de solicitud de la licencia, por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la provincia de Valencia, en el rango poblacional correspondiente al Municipio de Burjassot”. A efectos informativos se indica que el valor establecido por el Ministerio en las tablas oficiales publicadas correspondiente al último trimestre de 2022 se ha fijado en 167,9 euros/m<sup>2</sup>. Dicho acuerdo cumple las funciones previstas en el convenio suscrito el año 2005 para la fijación de la valoración de esa compensación en el supuesto que se opte por solicitarse usos de apartahotel, residencial comunitario o apartamentos turísticos en este ámbito.

xxi. El [\*] de [\*] de 2023, METROPOLI BURJASSOT S.L. ha solicitado al Ayuntamiento la formalización de una novación parcial del Convenio urbanístico que permitiera articular los mecanismos urbanísticos necesarios para finalizar la urbanización del sector y proceder a su recepción definitiva, una vez que el TSJCV ha fallado que el plazo para ejecutar la Sentencia del TSJCV que anuló el acuerdo municipal de enajenación tomado el año 2005 ha prescrito y que la situación jurídica se encuentra consolidada, habiendo desistido dicha mercantil al ejercicio de cualquier acción contra el Ayuntamiento en aras en la resolución contractual de dicha venta y a cualquier otra reclamación indemnizatoria, todo ello actualizando al mismo tiempo las obligaciones establecidas en el convenio suscrito el 2005 a las actuales necesidades urbanísticas y a la regulación legal de la materia.

xxii. El [\*] de [\*] de 2023, tras los trámites oportunos, el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot aprobó la presente propuesta de Convenio presentado por METROPOLI BURJASSOT, S.L. Todo ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con arreglo a las siguientes,

## **CLÁUSULAS**

### **PRIMERA. - OBJETO DEL CONVENIO.**

El objeto del presente convenio es regular, mediante la novación parcial del convenio suscrito el año 2005, la terminación normal de la programación del ámbito del PRI, concretando y actualizando los compromisos de las Partes establecidos en el convenio de 2005 para llevar a buen término el citado programa. El presente convenio no tiene por objeto ninguna modificación de planeamiento, que continua plenamente vigente y aplicable en todos sus extremos, siendo por tanto un mero convenio de gestión urbanística.

En todo lo no previsto expresamente en el presente convenio, que suponga una novación del anterior, continuará plenamente vigente y aplicable todo lo establecido en el convenio suscrito entre las partes el año 2005, así como todos los actos y acuerdos tomados o que desplieguen efectos en virtud de la programación aprobada para dicho ámbito.

### **SEGUNDA. - COMPROMISOS DE METROPOLI BURJASSOT, S.L.**

1. METROPOLI BURJASSOT, S.L. abonará por sí mismo, o a través de un tercero, al Ayuntamiento de Burjassot el coste de la expropiación del “Chalet Garín”, esto es, 85.403,33 euros en cumplimiento de la obligación asumida en la Cláusula 14.2 del Convenio de 22 de diciembre de 2005, que estableció el compromiso de adquirir, por precio de mercado, dicha edificación y proceder a su cesión gratuita al Ayuntamiento para que lo afectara a un uso o servicio público. Este importe se abonará en el plazo de 15 días hábiles desde la formalización del presente Convenio, una vez abonado, el Ayuntamiento expedirá certificación administrativa del cumplimiento de las obligaciones referidas en la Cláusula 14.2 del Convenio de 22 de diciembre de 2005 relativas a este aspecto.

2. METROPOLI BURJASSOT, S.L. finalizará, por sí o por medio de terceros, las obras de urbanización pendientes de ejecución en el sector R1 que se ciñen a la urbanización de la ZV-1 y viales peatonales circundantes y de la calle Valencia, que permitirán obtener a dichos suelos de la condición legal de solares edificables.

Asimismo, ejecutará la demolición de los restos de obra de hormigón armado que ocupan parte de la parcela dotacional municipal colindante a la R1, que deberá quedar libre de elementos constructivos o restos existentes en el subsuelo, procedentes de anteriores construcciones.

Estas obras de urbanización también podrán ser ejecutadas por el promotor de la construcción de la parcela R1, integrándose las obras de los viales y de la zona verde pendientes en el proyecto de obras de edificación de la parcela R1 procediéndose a su aprobación y autorización conjuntamente con el acto de otorgamiento de la preceptiva licencia de obras. En este caso, se deberá aportar al Ayuntamiento (previa o conjuntamente a la documentación que se aporte para obtener licencia) documento en el que, de forma expresa, pura y simple se asuman por el solicitante de la licencia las obligaciones previstas en este convenio para el promotor de la parcela R-1 y ZV-1.

En todo caso, METROPOLI BURJASSOT, S.L. mantendrá íntegramente su condición de Agente Urbanizador, con todas las consecuencias legales que ello supone, comprometiéndose a que las obras de urbanización estén finalizadas en el plazo de 48 meses, prorrogables por un máximo de 18 meses adicionales, a contar desde la fecha de formalización del presente Convenio.



3. METROPOLI BURJASSOT, S.L. se compromete a presentar ante el Ayuntamiento un proyecto de ejecución de las obras de urbanización pendientes (obras de los viales y de la zona verde), en el caso de que el promotor de la parcela no solicite licencia de obras que integre las citadas obras de urbanización pendientes en el plazo de 18 meses a contar desde la formalización del presente Convenio.

4. METROPOLI BURJASSOT, S.L. abonará todos los costes vinculados a la publicación del presente convenio, así como de cuantos actos o acuerdos deben ser publicados para la completa consecución de la ejecución de la programación de este ámbito, en cuantos boletines oficiales sean necesarios tanto en su fase de instrucción como una vez sea aprobado definitivamente. A tal efecto abonará directamente dichos importes al respectivo órgano responsable de su publicación o reintegrará al Ayuntamiento las cantidades abonadas por el mismo a tales efectos.

5. METROPOLI BURJASSOT, S.L. o el promotor de la parcela R-1 abonará al Ayuntamiento de Burjassot, por sí mismo o a través de un tercero, con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, la cantidad correspondiente a la compensación en metálico de la cesión complementaria de 43 metros cuadrados de zonas verdes por cada 100 metros construidos destinados al uso apartahotel, residencial comunitario y viviendas turísticas que se determine en el proyecto de obras que se presente para la edificación de la parcela R1. A los efectos de la fijación de dicha compensación se atenderá a lo previsto en el citado acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2022, que ha acordado que se atenderá al valor *“último publicado a fecha de solicitud de la licencia, por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la provincia de Valencia, en el rango poblacional correspondiente al Municipio de Burjassot”*. El ingreso efectivo de dicha compensación económica será condición necesaria previa ineludible para el otorgamiento de la correspondiente licencia por parte del Ayuntamiento.

Si METROPOLI BURJASSOT, S.L. o el promotor de la parcela R-1 solicitaran la licencia de obras para la parcela R-1 en el plazo de 18 meses a contar desde la fecha de formalización del presente Convenio, le será de aplicación el canon correspondiente al tercer trimestre de 2022 fijado en 167,9 euros/m<sup>2</sup> de suelo de zona verde fijado por el Acuerdo de Pleno de 20 de diciembre de 2022. Si la licencia no fuera solicitada en dicho plazo, será de aplicación el último valor publicado a fecha de solicitud de la licencia, por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la provincia de Valencia, en el rango poblacional correspondiente al Municipio de Burjassot, de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo de Pleno de 20 de diciembre de 2022.

6. METROPOLI BURJASSOT, S.L. se obliga a realizar las actuaciones necesarias para lograr el cobro del importe que, como parte del justiprecio, fue fijado por la expropiación iniciada por la Conselleria de Territorio y Vivienda respecto de la finca afectada por el trazado de la rotonda próxima a la parcela R-1 y, de este modo, poder cumplir así su obligación de ingreso en la Tesorería Municipal.

Si no lograra el cobro de este importe en el plazo de 6 meses desde la fecha de formalización del presente Convenio, este Convenio servirá como documento de cesión de este crédito a favor del Ayuntamiento de Burjassot obligándose METROPOLI BURJASSOT, S.L. a suscribir y formalizar cuantos documentos sean necesarios para hacer efectiva esta cesión.

### **TERCERA. – COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE NATURALEZA CONTRACTUAL Y VINCULANTE**

1. El Ayuntamiento permitirá simultanear la finalización de las obras de urbanización con la ejecución de las obras de la parcela R-1 permitiendo que las obras de urbanización se integren en el expediente de licencia solicitada por el promotor. Por tanto, el Ayuntamiento no exigirá para otorgar la licencia de obras la finalización de las obras de urbanización

pendientes ya que éstas podrán simultanearse con las obras de edificación de la parcela R-1. No obstante lo anterior, la concesión de la preceptiva licencia de ocupación de los inmuebles construidos sobre la base de la citada licencia de obras quedará supeditada a la previa ejecución y recepción, a satisfacción del Ayuntamiento, de las citadas obras de urbanización, a cuyos efectos se deberá suscribir la correspondiente acta.

2. El Ayuntamiento se compromete a prestar su máxima colaboración para instruir y resolver la solicitud de licencia de obras que pueda presentarse por el promotor de la parcela R1 con el fin de finalizar las obras de urbanización pendiente y materializar la edificabilidad asignada por el Plan vigente, que es de 69.600 m<sup>2</sup>t con un máximo de 403 viviendas.

3. El Ayuntamiento, en cumplimiento de la previsión contenida en el PRI y en el convenio de 2005, permitirá dotar la reserva de aparcamiento exigible a la parcela R-1 del PRI por medio de las plazas de aparcamiento ejecutadas por el Agente Urbanizador en el subsuelo de la ZV-2 del PRI.

4. El Ayuntamiento desiste de la condición establecida en el convenio de 2005 respecto a la implantación de uso de aparcamiento público de las plazas de aparcamiento reservadas en régimen de rotación durante dos años, ante la constatación de la inexistente demanda actual, para el desarrollo del servicio por el Agente Urbanizador o por empresa que éste designe y, por lo tanto, da por extinguida cualquier obligación vinculada a la misma así como cualquier derecho que pudiera ostentar la Corporación sobre estas plazas. Las Partes renuncian a cualquier pretensión indemnizatoria vinculada a esa obligación.

5. Con la aprobación definitiva del presente Convenio pierde objeto la motivación del Acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento de Burjassot el 29 de marzo de 2022 referido en el *Expositivo* (XIV), que queda expresamente revocado, dado que queda garantizado que se retomarán, en los plazos y condiciones previstos en este contenido, las obras de urbanización y edificación del ámbito del PRI, pudiéndose así dar cumplimiento a las previsiones materiales contenidas en la programación vigente, perdiendo del mismo modo su objeto el recurso de reposición formulado contra dicho acto por METRÓPOLI BURJASSOT, S.L. A tal efecto, junto con el acuerdo municipal de aprobación de este convenio, se toma acuerdo de revocación del citado acuerdo.

6. El presente Convenio no implica compromisos presupuestarios de gasto para el Ayuntamiento.

#### **CUARTA. – RESOLUCIÓN Y EFECTOS**

1. De acuerdo con el artículo 51 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, los convenios se extinguen por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto. Del mismo modo, estos pueden resolverse por:

1. El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
2. El acuerdo unánime de todos los firmantes.
3. El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por los firmantes.

Dicha resolución, llevará aparejados los efectos que prevé el artículo 52 de la ya mencionada Ley 40/2015.

2. El incumplimiento por el agente urbanizador de los plazos, total o parciales previstos en el presente Convenio, y de las obligaciones previstas en el mismo, será causa de resolución culpable de la condición de Agente Urbanizador, salvo causa o prórroga justificada, con las consecuencias legalmente previstas.

#### **QUINTA. - VIGENCIA DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS**

Las partes colaborarán mutuamente en todas las actuaciones a realizar dentro del ámbito de sus competencias y facultades, en beneficio de la pronta ejecución de las determinaciones

del planeamiento y del cumplimiento de las estipulaciones pactadas en el presente convenio.

La vigencia temporal del convenio queda establecida en 4 años, computados desde la fecha de su firma. No obstante lo anterior, las partes podrán acordar, de mutuo acuerdo, la prórroga del presente convenio por otro plazo máximo de otros cuatro años, en el supuesto que consideren que concurren causas de interés público que lo justifiquen para la mejor ejecución de la total programación del ámbito.

Para garantizar la correcta ejecución y cumplimiento de lo acordado en el presente convenio, las partes designan a una Comisión, integrada paritariamente por sus respectivos servicios jurídicos, como órgano de seguimiento. Dicha comisión se reunirá, a instancia de cualquiera de las partes, previa convocatoria municipal en la sede del Ayuntamiento.

#### **SEXTA. – JURISDICCIÓN**

El presente convenio urbanística de gestión tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso- administrativo.

En Burjassot, a [\*] de [\*] de 2023.

Fdo. [\*]  
Alcalde- Presidente

Fdo. Fernando Moliner Robredo  
p.P. METROPOLI BURJASSOT, S.L.

Fdo. [\*]  
Secretario General”

Considerando lo dispuesto en el artículo 25 del R.D. Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, en relación con el artículo 83 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Visto asimismo el informe jurídico emitido por el Secretario con fecha 16 de febrero de 2023.

Por todo ello, se eleva a La Comissió Informativa d'Urbanisme i Infraestructures la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

**PRIMERO.** Aprobar provisionalmente el Convenio Urbanístico para la novación parcial del Convenio Urbanístico vigente entre el Ayuntamiento de Burjassot y METROPOLI BURJASSO, SL para la programación del P.A.I. “Cementos Turia”.

**SEGUNDO.** Someter a información pública por periodo de VEINTE (20) DÍAS HÁBILES.

**TERCERO.** Facultar al Alcalde-Presidente para que, en el caso que no se formulen alegaciones en el plazo indicado de información pública, manteniendo el texto íntegro aprobado provisionalmente, proceda a la aprobación definitiva del convenio.

El Pleno, por doce votos a favor (12 PSOE), un voto en contra (1 Totes Podem) y siete abstenciones (2 PP, 2, C's, 2 Compromís y 1 Vox) ACUERDA aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita, que ha sido dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructuras de 20 de febrero de 2023.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultas de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Burjassot

Visto bueno

Firmado por el Alcalde  
Rafael García García  
01/03/2023 10:28:27

Firmado por el Secretario  
Ricard Enric Escrivà Chordà  
01/03/2023 9:51:07