

**CONVENIO PARA LA CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE LOS SUELOS
LIBERADOS CON MOTIVO DE LAS OBRAS DERIVADAS DE LA REMODELACIÓN
DE LA RED ARTERIAL FERROVIARIA DE LA CIUDAD DE VALENCIA**

En Valencia, a 14 de septiembre de 2008.

REUNIDOS


De una parte, el **Ilmo. Sr. Don ALFONSO GRAU ALONSO**, en su calidad de Teniente de Alcalde del Área de Economía y Grandes Proyectos, en nombre y representación del **Excmo. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**, con CIF P-4625200-C y sede en Valencia, Plaza del Ayuntamiento número 1, en ejercicio de la facultad conferida por la Junta de Gobierno Local en virtud del acuerdo adoptado en sesión de fecha 12 de septiembre de 2008, asistido por **Don FRANCISCO JAVIER VILA BIOSCA**, Secretario General de la Administración Municipal.

De otra, **Don J. SALVADOR MARTÍNEZ CISCAR**, Director General de la mercantil "Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A.", en adelante la Sociedad, en nombre y representación de la misma y facultado para este acto por acuerdo de su Consejo de Administración adoptado con fecha 1 de febrero de 2008.

Las partes con capacidad jurídica suficiente para suscribir este Convenio.



EXPONEN



I.- Que con fecha 26 de febrero de 2003 la Generalitat, el Ministerio de Fomento, el Ayuntamiento de Valencia, la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE) y el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF) firmaron un Convenio para la Remodelación de la Red Arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, que teniendo en cuenta la incorporación de la ciudad a la red de alta velocidad y el cumplimiento de los objetivos contemplados en el Documento de Cooperación entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia y RENFE de 31 de marzo de 1999, establecía las líneas maestras de cooperación entre las tres Administraciones firmantes, RENFE Y GIF.

II.- Que el citado Convenio establecía en su Acuerdo Quinto que el Ministerio de Fomento y RENFE impulsarían los procedimientos necesarios para la puesta a disposición de los terrenos, según se liberen, a favor de la Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., garantizando, en todo caso, el funcionamiento de las actuales instalaciones ferroviarias hasta la efectiva disponibilidad de aquellas que las sustituyan.

III.- Que como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, la entidad pública empresarial RENFE pasa a denominarse Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), quedando extinguida la

entidad pública empresarial Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF) y subrogándose en todos los derechos y obligaciones de ésta el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

IV.- Con motivo del Convenio entre ADIF y la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., autorizado por el Consejo de Administración de 26 de junio de 2006, ésta es propietaria de los terrenos integrantes de la parcela cuya superficie aproximada es de veintiún mil doscientos veintidós metros cuadrados con noventa y tres decímetros cuadrados (21.222,93 m²), que tiene asignada la referencia catastral 5411704YJ2751A0001ML, continente de las siete antiguas edificaciones ferroviarias situadas entre la calle de Filipinas y el resto de los terrenos ferroviarios del complejo Valencia Término, cuyo croquis se anexa, sobre la que existen construidos determinados edificios de gran valor arquitectónico, adscritos en su día a los servicios ferroviarios de la Estación del Norte y hoy en desuso.

La referida parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 12 de Valencia, Tomo 2049, Libro 558, segunda sección de Ruzafa, Folio 37, Inscripción 27.764, conforme se acredita mediante la aportación de nota simple informativa.

V.- Los citados terrenos están calificados por el vigente planeamiento como dotación pública destinada a espacio libre, concretamente como Parque urbano de la red primaria (PQL), de conformidad con el documento de Homologación Sectorial Modificativa del Plan General "Sector Centro y Sur" y Plan de Reforma Interior Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central", aprobados definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 6 de marzo de 2007, si bien distinguiendo dentro de ese uso genérico determinados edificios (naves-taller existentes, actualmente obsoletas), que están específicamente destinados a Servicio Público, con expresa declaración como Bien de Relevancia Local y, asimismo, un pequeño pabellón próximo a ellos igualmente protegido y destinado a Servicio Público.

Los repetidos terrenos se encuentran ubicados dentro de la Unidad de Ejecución Única delimitada por el Plan de Reforma Interior Ámbito A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central" y, por tanto, sujetos a desarrollo mediante el correspondiente Programa de Actuación Integrada.

VI.- Es de interés del Ayuntamiento de Valencia la adquisición de los citados edificios y la parcela vinculada con el objetivo de destinarlos a diversos servicios públicos. Se considera como parcela vinculada una superficie aproximada de diecisiete mil novecientos setenta y cinco metros cuadrados con setenta y seis decímetros cuadrados (17.975,76 m²), que forma parte de la referenciada en el Exponen IV, conforme al plano adjunto, siendo el resto segregado y quedando en propiedad de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. con uso transitorio de zona de servicios afectados por obras de la propia Actuación Parque Central hasta el momento en que se completará la cesión al Ayuntamiento.

VII.- Con objeto de concretar, desarrollar y dar cumplimiento a los compromisos adoptados con anterioridad respecto a la transmisión de los suelos de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. que resulten liberados con motivo de las obras derivadas de la remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia y la cesión por ésta al Ayuntamiento de Valencia, las partes entienden necesario establecer el presente Convenio, que se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Entrega de los terrenos dotacionales y edificios objeto del Convenio.

Una vez efectuada la segregación a que se refiere el Exponen VI del presente Convenio, la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. se obliga a entregar al Excmo. Ayuntamiento de Valencia los terrenos de su propiedad integrantes de la parcela identificada en el citado Exponen VI, así como la totalidad de edificios protegidos ubicados en la misma, en concepto de entrega anticipada a cuenta de la que por ley le corresponderá recibir al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de carácter obligatorio y gratuito, en el marco del desarrollo y ejecución de la Actuación Integrada en la que el vigente planeamiento incluye los citados terrenos y edificios (Homologación y Plan de Reforma Interior A.4-1 "Actuación Urbanística Parque Central", aprobados por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 6 de marzo de 2007).

La referida entrega, una vez aprobada por el Consejo de Administración de la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., se formalizará en escritura pública, que deberá contener una precisa descripción de los edificios objeto de cesión y ser presentada al Excmo. Ayuntamiento de Valencia a los efectos de su aceptación.

SEGUNDA.- Reserva de aprovechamiento.

La mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. conservará la titularidad del aprovechamiento urbanístico subjetivo inherente a los terrenos integrantes de la parcela descrita en el EXPONEN VI, que será objeto de disgregación del suelo afectado y reserva, conforme a lo establecido en el artículo 186 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), con el objeto de su posterior transferencia, en el seno del proyecto de reparcelación que en su día se apruebe en desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Integrada, a las parcelas edificables cuya adjudicación le corresponda como fincas de resultado.

Con motivo del presente Convenio, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia autoriza a la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. a disgregar de la finca registral original el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la parcela descrita en el Exponen VI, para su reserva e inscripción como tal, como finca registral independiente de la finca de origen referida.

El Excmo. Ayuntamiento de Valencia destinará el suelo público resultante y las edificaciones sobre él existentes, objeto de cesión gratuita con reserva de aprovechamiento a favor de la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., a los usos dotacionales previstos en el planeamiento vigente (espacios libres y servicios públicos).

TERCERA.- Cuantificación del aprovechamiento subjetivo objeto de reserva

Partiendo de la superficie aproximada de la parcela objeto de cesión gratuita establecida en el Exponen VI (17.975,76 m²), el aprovechamiento tipo atribuido por el planeamiento, que calculado en estrictos términos de edificabilidad media de la Unidad de

Ejecución A.4-1 "Parque Central" se cifra en 1,0527 m²/m²s, y la cesión mínima de aprovechamiento que en actuaciones de urbanización en suelo urbano establece el art. 16.1.b) de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, que asciende al 5 por ciento de la "edificabilidad media ponderada de la actuación", resulta el siguiente cálculo del aprovechamiento subjetivo objeto de reserva a favor de la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003:

$$17.975,76 \text{ m}^2 \times 1,0527 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} \times 0,95 = 17.976,93 \text{ m}^2$$

El derecho que corresponda a la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. en el futuro proyecto de reparcelación será equivalente al aprovechamiento objeto de reserva, con las condiciones establecidas en la Cláusula siguiente.

CUARTA.- Condiciones de la reserva de aprovechamiento.

La reserva de aprovechamiento prevista en el presente Convenio queda sujeta a las siguientes condiciones:

1ª) La medición de la parcela objeto de cesión establecida en el Exponen VI debe entenderse aproximada y provisional, a resultados del levantamiento topográfico que se lleve a cabo con motivo del proyecto de reparcelación que en su día se formule en desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Integrada. Conforme al art.164.3 de la LUV, la medición real y actualizada que contenga el referido proyecto de reparcelación prevalecerá, en caso de discrepancia, sobre las descripciones documentales que contradigan la realidad física.

2ª) El aprovechamiento tipo fijado por el planeamiento vigente para la Unidad de Ejecución A.4-1 "Parque Central" –tomado en consideración para el cálculo del aprovechamiento subjetivo reservado- debe entenderse igualmente provisional, debiendo ser fijado de forma definitiva en el proyecto de reparcelación que en su día se apruebe, en función de las mediciones reales, los suelos dotacionales públicos afectos a su destino que no deban ser tenidos en cuenta a los efectos de su cálculo y los coeficientes correctores de homogeneización que justificadamente se introduzcan a los efectos de ponderar y valorar los distintos usos y tipologías.

3ª) La fijación definitiva de las magnitudes a que se refieren las anteriores condiciones 1ª y 2ª, realizada con motivo del proyecto de reparcelación, determinará la rectificación de los términos la reserva de aprovechamiento previamente aprobada, que entretanto deben considerarse como provisionales.

4ª) El aprovechamiento reservado lo es para su materialización en la misma Unidad de Ejecución A.4-1 "Parque Central" cuando así lo permita su programación y posterior reparcelación, renunciando expresamente la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 a solicitar su transferencia a otra Unidad de Ejecución como medio de compensación de su excedente de aprovechamiento.

QUINTA.- Valoración de los edificios.

El Ayuntamiento, en el marco del "Convenio Singular de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia y la Universidad Politécnica de Valencia para la realización de valoraciones del suelo en el ámbito de los Programas para el desarrollo de Actuaciones

Integradas y Aisladas", encargará, en el plazo máximo de dos meses desde la firma del presente Convenio, la valoración de las naves protegidas en desuso, ponderando el valor de la construcción en atención a su antigüedad y actual estado de conservación. La mencionada tasación deberá llevarse a cabo, en todo caso, antes del inicio de las correspondientes obras de rehabilitación.

El importe, en su caso, de las indemnizaciones correspondientes será considerado a todos los efectos carga de urbanización, que se repercutirá proporcionalmente a todos los propietarios afectados por la actuación urbanística según la legalidad vigente. Los honorarios técnicos de la valoración, en cuanto informe externo necesario para la adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Integrada, deberá ser asumido por el urbanizador seleccionado dentro de sus gastos de gestión.

Los gastos de la valoración serán abonados inicialmente por la mercantil Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. mediante presentación de la correspondiente factura por la U.P.V., sin perjuicio de ser resarcida de los mismos con motivo de la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

Las indemnizaciones a que, en su caso, hubiera lugar se satisfarán del mismo modo y con sujeción al mismo calendario que el resto de indemnizaciones a que dé lugar la ejecución de la actuación urbanística.

SEXTA.- Entrada en vigor.

Los términos de este Convenio adquieren plena vigencia, validez y eficacia desde la fecha de su firma, una vez aprobado, con carácter previo, por el Consejo de Administración de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., así como por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Valencia.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes el presente documento, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha al principio referenciado.

**EL TENIENTE DE ALCALDE DEL ÁREA
DE ECONOMÍA Y GRANDES PROYECTOS**

Fdo. Alfonso Grau Alonso

**VALENCIA PARQUE CENTRAL
ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.**

Fdo. J. Salvador Martínez Ciscar

**EL SECRETARIO GENERAL DE LA
ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**

Fdo. Francisco Javier Vila Biosca

Handwritten blue marks, possibly initials or a signature.

**PARCELA A ENTREGAR
AL AYUNTAMIENTO**

