



NÚM.17/2009

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO  
PLENO, DEL DIA 9 DE NOVIEMBRE DE 2009.

SEÑORES ASISTENTES

ALCALDE-PRESIDENTE

D. Lorenzo Agustí Pons

GRUPO POPULAR

TENIENTES DE ALCALDE

D. Ignacio Rafael Gabarda Orero

D<sup>a</sup>. Sara Alvaro Blat

D<sup>a</sup>. Florentina María Villajos Rodríguez

D<sup>a</sup>. Inmaculada Contelles Gil

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Elena Martínez Guillem

CONCEJALES DELEGADOS

D. Luís Cifre Estrella

D<sup>a</sup>. Verónica Alberola Marín

D<sup>a</sup>. Luisa Ferre Cortés

D<sup>a</sup>. Lidia Cortés Damián

D. Vicente Sales Sahuquillo

D. Alfonso Romero García

D. Vicente Miguel Arenes Navarro

GRUPO SOCIALISTA

CONCEJALES

D<sup>a</sup>. Sonia Borruey Palacios

D<sup>a</sup>. Carmen Ferrer Escrivà

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Angeles Machés Mengod

D. Carlos Saez Celemín

D<sup>a</sup>. Marta Benlloch García

D. Jesus Giménez Murcia

D. Domingo Vicente del Olmo Martínez

GRUPO EUPV-BLOC-VERDS-IR:ACCORD

CONCEJALES

D<sup>a</sup>. Dolores Ripoll Bonifacio

D<sup>a</sup>. Cristina Domingo i Pérez

INTERVENTOR

D. Salvador Alfonso Zamorano

SECRETARIA

Dña. Teresa Morán Paniagua

OFICIAL MAYOR

D. Jorge Vicente Vera Gil

ORDEN DEL DÍA



**1º.-SECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.- CONVENIOS A SUSCRIBIR CON LA MERCANTIL IKEA IBÉRICA, SAU, SUMPA Y AYUNTAMIENTO DE PATERNA: INFORMACIÓN PÚBLICA.**

**2º.-SECCIÓN RENTAS.- APROBACIÓN PROVISIONAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

**3º.-SECCIÓN RENTAS.- APROBACIÓN PROVISIONAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.**

**4º.- ALCALDÍA.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO DE NOVIEMBRE DE 2009, FIJÁNDOLA PARA EL DÍA 26 DE NOVIEMBRE A LAS 19'30 HORAS.**

#### APERTURA DE LA SESIÓN

En la Villa de Paterna, siendo las diecinueve horas y treinta minutos del día lunes, 9 de noviembre de 2009, se reúnen en primera convocatoria, los señores arriba reseñados, al objeto de celebrar la sesión extraordinaria, para la que han sido citados en tiempo y forma oportunos.

Actúa como Interventor D. Salvador Alfonso Zamorano.

Actúa como Secretaria Dña. Teresa Morán Paniagua.

Excusa su asistencia a la sesión plenaria la Sra. Soriano y el Sr. Sánchez, ediles del Grupo Popular y la Sra. Laguna concejala del Grupo Socialista.

Declarado abierto el acto por la Presidencia, se pasa al estudio y acuerdo, en su caso, de los puntos consignados en el Orden del día. A saber:

**1º.-SECCIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.- CONVENIOS A SUSCRIBIR CON LA MERCANTIL IKEA IBÉRICA, SAU, SUMPA Y AYUNTAMIENTO DE PATERNA: INFORMACIÓN PÚBLICA.-** Dada cuenta de las propuestas de convenios presentadas por Doña Carmen Martínez Reig, en representación de la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, S.L.

CONSIDERANDO el informe emitido por el jefe de la sección de planeamiento urbanístico en fecha 30 de octubre de 2009, según el tenor literal que a continuación se transcribe:

*"Vistas las propuestas de convenios presentadas por Doña Carmen Martínez Reig, en representación de la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, S.L., se informa:*

*Que se propone la suscripción de un convenio de gestión y planeamiento a suscribir entre el Ayuntamiento de Paterna, la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, S.A., y la mercantil IKEA IBÉRICA,*



S.A.U., (IKEA), para la implantación y desarrollo de una nueva zona comercial.

Que la documentación reúne los requisitos exigibles para su exposición al público, de acuerdo con la legislación vigente.

Que el régimen jurídico aplicable a la suscripción de convenios urbanísticos entre el Ayuntamiento y particulares viene establecido por lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley Urbanística Valenciana, 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana (LUV en adelante) y los artículos 555 y siguientes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

En dichos preceptos legales se dispone que cuando aquellos se suscriben con motivo y en relación con la formulación y aprobación de planes y de cualesquiera otros instrumentos de ordenación y/o gestión urbanística, debería preverse el cómputo de la siguiente regla:

1).- Respetar el régimen de facultades e iniciativas para promoverlos, que se establece en la legislación urbanística.

2).- Contener una parte expositiva en la que se justifique la conveniencia de lo estipulado para el interés general y su constancia en el modelo del territorio, así como del instrumento urbanístico correspondiente.

Se dispone finalmente que serán nulas las estipulaciones contenidas en aquellas que sean contrarias a normas imperativas legales o reglamentarias o que supongan discriminación de deberes y cargas definitorias del derecho de propiedad del suelo.

Por todo lo expuesto, se propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

Primero.- Acordar el sometimiento a información pública por el plazo de un mes, de las propuestas de convenio presentadas por la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, S.A, a suscribir entre el Ayuntamiento, SUMPA y la mercantil IKEA IBÉRICA, S.A.U.(IKEA).

Segundo.- Notificar a los interesados, a los efectos oportunos."

A la vista de lo expuesto, del informe del Jefe de Sección de Planeamiento Urbanístico y del dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Sostenibilidad y Política Territorial, de fecha 4 de noviembre de 2009, el Pleno con los votos a favor del Grupo Popular (13) y la abstención del Grupo Socialista (7) y del Grupo Compromís per Paterna (2), acuerda:

PRIMERO.- Acordar el sometimiento a información pública por el plazo de un mes, de las propuestas de convenio presentadas por la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, S.A, a suscribir entre el Ayuntamiento, SUMPA y la mercantil IKEA IBÉRICA, S.A.U.(IKEA).

A saber, CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO según se transcribe:



"CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

entre

DE

EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE PATERNA

LA SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PATERNA

e

IKEA IBÉRICA, S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL

En Paterna, a ..... de octubre de 2009

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Don [...]

DE OTRA

Don Lorenzo Agustí Pons, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Ingeniero Castells núm. 1, 46980 PATERNA (Valencia) y D.N.I. nº ...

DE OTRA:

Don Ignacio Rafael Gabarda Orero y Doña Carmen Martínez Reig, mayores de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en [...] y D.N.I. nº ..... y nº ....., respectivamente.

Y DE OTRA PARTE:

Don Peter Betzel, mayor de edad, casado, de nacionalidad alemana, con domicilio profesional en Madrid Plaza del Comercio número 1, San Sebastián de los Reyes, con pasaporte alemán , vigente, número 5135326445, y con N.I.E. en vigor número X-8660608-G, y

Don Ignacio Navarro Martínez-Avial, mayor de edad, con domicilio profesional en San Sebastián de los Reyes (Madrid), Plaza del Comercio, nº 1, 28700, y provisto de DNI y NIF número 51355847-K, en vigor.



INTERVIENEN

*Don ... en nombre y representación de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana (en adelante , la Consellería), como ...*

*Don Lorenzo Agustí Pons, en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Paterna (en adelante, el Ayuntamiento), como Alcalde-Presidente del mismo, así como en nombre y representación de la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna (SUMPA), empresa pública de capital íntegramente del Ayuntamiento, constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de [...], D. [...], bajo el núm. [...] de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al Tomo 6728, libro 4032, folio 196, Sección 8, hoja V-73997, con N.I.F.: [...], en calidad de Presidente de la misma, y con poderes suficientes, lo que se acredita mediante la escritura de poderes que se adjunta.*

*Y*

*Don Peter Betzel y Don Ignacio Navarro Martínez-Avial en nombre y representación de "IKEA IBÉRICA, S.A.U." (IKEA), sociedad mercantil debidamente constituida por una duración indefinida con arreglo a derecho español y con domicilio en Plaza del Comercio 1, San Sebastián de los Reyes (Madrid), según resulta de escritura pública autorizada en fecha de 28 de diciembre de 2001 por el Notario de Madrid, D. José Villaescusa Sanz, bajo el número 9241 de su protocolo. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 1.251, Sección 8ª, Folio 102, Hoja 23.549, titular del Número de Identificación Fiscal A-28812618.*

*D. Peter Betzel y D. Ignacio Navarro Martínez-Avial actúan en su calidad de apoderados de IKEA, teniendo poderes suficientes para ello, de acuerdo con la escritura de poderes que se adjunta.*

*Consecuentemente, las partes de este Convenio son la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana, el Excmo. Ayuntamiento de Paterna, la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna e "IKEA, IBÉRICA, S.A.U.".*

*En adelante, los anteriormente referidos se denominará, conjuntamente, las "Partes".*





Además de ello, intervienen, también, Don Ignacio Rafael Gabarda Orero y Doña Carmen Martínez Reig, mayores de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en [...] y DNI n.º ... y n.º..., respectivamente, que ostentan los cargos de ... y de ... de SUMPA, respectivamente, y que manifiestan conocer y aceptar, en el uso de sus atribuciones todos los acuerdos que aquí se pactan en nombre de SUMPA.

Además de ello, intervienen, también, Don... y Don.. que son propietarios de una gran parte del suelo dentro del ámbito, de acuerdo con lo establecido en el Anexo Dos, y que manifiestan conocer y aceptar todas las afecciones que de esta actuación puedan derivarse para el suelo de su propiedad, en los términos establecidos en el presente Convenio. La descripción del suelo propiedad de los mencionados se encuentra recogida en el Expositivo Cuarto del presente Convenio. En relación con el resto de propietarios, el Excmo. Ayuntamiento de Paterna y SUMPA a través de su Alcalde y Presidente asumen el compromiso de comunicarles el presente acuerdo para su conocimiento.

Aseguran los señores arriba indicados que los poderes descritos continúan vigentes y que las facultades en ellos contenidas y de las que hacen uso no les han sido revocadas, suspendidas ni limitadas, reconociéndose la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente documento, por lo que libremente,

#### EXPONEN

I. Que el Excmo. Ayuntamiento de Paterna tiene interés en el desarrollo comercial en su término municipal y en especial de la zona lindante con la autovía de Llíria en los alrededores del centro comercial HERON CITY, dada la vocación comercial de este suelo. Entiende el Excmo. Ayuntamiento que se trata de una zona en la que pueden implantarse importantes empresas de grandes dimensiones con unas dotaciones urbanísticas adecuadas. Se entiende como favorable para los intereses generales, la generación de suelo terciario, altamente demandado en esta zona. Y todo ello, además, considerando ese incremento de suelo terciario como un estímulo para el desarrollo económico del municipio y una importante contribución para la necesaria generación de empleo.

Que la multinacional IKEA tiene interés en la implantación de un desarrollo comercial en el término municipal de Paterna en un suelo que coincide con el terreno descrito en el Expositivo Cuarto de este documento y otros terrenos colindantes tal y como se aprecia en el plano de ubicación que figura como Anexo Dos al presente documento, siempre que disponga de la clasificación y calificación requeridas para ello con una edificabilidad neta con la calificación de terciario comercial en gran superficie de 140.000 m<sup>2</sup>t (en adelante, el Desarrollo Comercial).

II. Que el Ayuntamiento de Paterna, de manera coherente con su política urbanística y desarrollo económico del municipio, tiene interés en facilitar tal Desarrollo Comercial pues éste se estima conveniente para los intereses generales del municipio porque contribuirá con una oferta comercial complementaria y dinamizará de forma notable la actividad económica del municipio de Paterna y de los municipios colindantes. Ello es así, dada la importancia de la inversión necesaria



para la implantación de la dotación comercial y el empleo directo e indirecto que ésta generará.

Así mismo, la implantación de tal Desarrollo Comercial es coherente con la estrategia de ordenación territorial a la que responde el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Paterna que determina potenciar la situación estratégica del municipio, ordenar el crecimiento del suelo, con una gestión resolutive y eficiente. Ello se ha manifestado, así mismo, en las actuaciones tendentes a ampliar el suelo terciario en un entorno cercano al que se trata en el presente Convenio.

III Que la ubicación planteada por la multinacional IKEA, tal y como figura en el Anexo Dos al presente documento, constituye un emplazamiento idóneo para la implantación del Desarrollo Comercial, dada la vocación terciaria del suelo en el que se encuentran. Ello es así, por existir ya en la misma zona, un equipamiento terciario de ocio, Heron City, compatible y complementario con la oferta comercial del Desarrollo Comercial previsto y por estar previstos otros usos terciarios en la zona y que, en la actualidad, están gestionando SUMPA y el Excmo. Ayuntamiento de Paterna. Estos suelos que se encuentran comprendidos dentro del ámbito en la actualidad vienen clasificadas por el actual Plan General de Ordenación Urbana de Paterna como suelo no urbanizable y se sitúan en la zona noroeste del término municipal de Paterna, entre la antigua Carretera de Lliria, hoy calles de Lliria y Francisco Tomás y Valiente, la Urbanización residencial La Cruz de Gracia y la autovía de Circunvalación CV-35 8 (el "Sector").

IV.- Que las FINCAS que pertenecen a los propietarios mayoritarios y sobre las cuales ellos consienten la actuación que se pretende realizar, mediante la firma también del presente Convenio, tienen la siguiente descripción y datos registrales:

A)"Rústica.- Un trozo de tierra secano monte blanco, con algunos algarrobos, sito en término municipal de Paterna, partida del Pixador o de la Cruz de la Garrofera. Comprende una superficie de cincuenta y dos hanegadas, dos cuarterones, cuarenta cinco brazas y veinticinco palmos cuadrados, equivalentes a cuatro hectáreas, veintiuna áreas, cincuenta y siete centiáreas y treinta y siete decímetros cuadrados. Linda: por Norte, tierras de Vicente Rubio y de Vicente Cardo y también con montes blancos; por Sur, con el camino de Liria y tierras de Don Vicente Cardo; por Este, tierras de Venancio Ballester y también el señor Casanova y de Manurl Tarrasa; y por Oeste, tierras del propio Don Vicente Cardo".

Libre de cargas y gravámenes.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 1074, Libro 216, Folio 50, Finca nº 19644, Inscripción 1ª.

B) "Rústica.- Tierra secano con algarrobos en término de Paterna, partida del Barranco del Pixaor. Tiene una superficie de tres hectáreas cincuenta y dos áreas, y setenta y siete centiáreas. Lindante: por levante,



*herederos de Francisco Casanova; norte y mediodía, las de Joaquín Bueno y Poniente, Monte Blanco".*

*Libre de cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 79, Finca nº 9672, Inscripción 7ª.*

C) "Rústica.- de quince hanegadas y una braza y media, equivalentes a una hectárea, veinticinco áreas, seis centiáreas, cincuenta decímetros cuadrados de tierra secano, monte blanco, en término de Paterna, partida de la Cueva de la Miel. Lindante: por norte, con el camino de cultivo; por sur, en parte las adjudicaciones a Don Vicente Pascual y en fondo los de Ramón Ballester; este, un patio, las adjudicaciones adjudicadas a Don Vicente Pascual y en parte a José Blanch y por oeste, con la carretera de Valencia a Liria y camino de servidumbre".

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 67, Finca nº 9493, Inscripción 5ª.*

D) "Rústica.- de quince hanegadas y una braza y media, equivalentes a una hectárea, veinticinco áreas, seis centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados de tierra secano monte blanco, en término de Paterna, partida de la Cueva de la Miel. Lindante: por norte, con camino de cultivo o servidumbre y en parte las que se adjudican a Don Matías Romero; por sur, en parte las que se adjudican a Don Matías Romero y en parte las de José Blanch; por este, las de José Blanch; y por oeste, las que se adjudican a Don Matías Romero".

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 70, Finca nº 9492, Inscripción 5ª.*

E) "Rústica.- tierra secano con algarrobos, en término de Paterna, partida de Camarena o Pixaor, con una cabida de tres hanegadas, equivalentes a veinte y cuatro áreas, noventa y tres centiáreas; lindante: por el Norte, con carretera de la Caseta; por el Sur y Este, linda con las tierras de Vicente Blanch Paredes; y por el Oeste, con la carretera vecinal".

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 50, Finca nº 8297, Inscripción 9ª.*

F) "Rústica.- de dos cahizadas o sea una hectárea, de tierra secano, con algarrobos y un olivo en término de Paterna, partida de Les Plantades. Lindante: por Mediodía y





*Poniente, con el camino de Liria, Norte, tierras de D. Luis Suay y por Levante, Antonio Hueso".*

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 61, Finca nº 7802, Inscripción 5ª.*

*G) "Rústica.- de dos hectáreas siete aéreas cincuenta centiáreas, de tierra secano con algarrobos y olivos en termino de Paterna, partida de Camarena o Pixaor. Lindante: por Oeste, Montes Llanos; por Este, tierras de Máximo Marqués y Jose Martinez; Norte, Montes Llanos y Sur, tierras adjudicadas a Jose Blanch Paredes".*

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 61, Finca nº 7374, Inscripción 6ª.*

*H) "Rústica.- Secano, con algarrobos y olivos, en término de Paterna, partida de la Camarena o Pescaor, de cabida veintidós hanegadas, equivalentes a una hectárea, ochenta y dos áreas, ochenta y cuatro centiáreas, que según medición reciente resulta una superficie de veinticinco hanegadas, un cuartón y cuarenta brazas, o sea dos hectáreas, once áreas, y cuarenta y ocho centiáreas. Lindante: por Oeste, huertas blancas; Sur, Blas Orts y Camino Nuevo de Liria; Este, tierras de Mariano Marqués y Jose Martinez; y Norte, campo de Vicente Blanch Paredes".*

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 73, Finca nº 3749, Inscripción 9ª.*

*I) "Rústica, secano, en término de Paterna, partida de les Plantades, de cabida treinta y seis hanegadas, dos cuarterones y dieciséis brazas, equivalentes a tres hectáreas cuatro áreas. Lindante: por Oriente; Montes Blancos; Mediodía; Manuel Corso; y por Poniente y Norte, José Llorens".*

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 82, Finca nº 3275, Inscripción 8ª.*

*Como se indicaba más arriba, estas fincas pertenecen a Don... y Don...representando estas propiedades una gran parte del suelo incluido dentro del ámbito, de acuerdo con el Anexo Dos, y que manifiestan conocer y aceptar todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente convenio y aceptan todas las afecciones que de esta actuación puedan derivarse para el*



suelo de su propiedad, en los términos establecidos en el presente Convenio.

V. Que de conformidad con la legalidad vigente, la instalación efectiva del Desarrollo Comercial requiere la previa tramitación y desarrollo de instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística que otorguen al suelo la clasificación y calificación adecuada para ello.

VI. Que el Ayuntamiento de Paterna dentro de los cauces que le otorga la legislación vigente pretende desarrollar el suelo del Sector, mediante la gestión directa a través de la SUMPA quien, previa obtención de la condición de agente urbanizador, está dispuesta a tramitar los distintos instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que han de permitir la generación del suelo apto para la implantación del Desarrollo Comercial.

VII. Que el artículo 88 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común permite que las Administraciones Públicas puedan celebrar acuerdos, pactos o convenios con personas de derecho 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 cada 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.

Que la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (Ley 16/2005), así como los artículos 555 y 556 del Reglamento de Ordenación y gestión Territorial Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell permiten la suscripción de Convenios Urbanísticos entre la Generalitat, las entidades locales de la Comunidad Valenciana y los particulares.

VIII. Que las partes y el resto de firmantes se comprometen a trabajar de manera coordinada, dentro del marco establecido en la legislación vigente, para el correcto desarrollo de esta actuación.

IX- Que expuesto lo que antecede las Partes han convenido la suscripción del presente Convenio Urbanístico que se regirá de acuerdo con las siguientes:

#### ESTIPULACIONES

##### PRIMERA.- DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR

Las Partes intervinientes acuerdan que la ordenación urbanística pormenorizada del Sector se llevará a cabo mediante la elaboración, tramitación y aprobación de los siguientes instrumentos de planeamiento y de gestión y ejecución urbanísticos:



- 1.1 Cédula Territorial de Urbanización, la que deberá emitirse por la Consellería, a la vista del Avance de planeamiento que presente la SUMPA con su solicitud.
- 1.2 Modificación del Plan Especial de Infraestructuras aprobado definitivamente en fecha 28 de septiembre de 2009, por el que se fijen las condiciones y términos de ejecución de los nuevos accesos al Sector, en particular, los que afectan directamente a la CV-35.
- 1.3 Programa de Actuación Integrada ("PAI"), por el que se regule el proceso de ejecución de tal Actuación Integrada del Sector, las condiciones y cargas de urbanización, fijando los plazos, especificando su alcance y modalidad, designando, de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos al efectos, como agente urbanizador a la SUMPA y concretando sus compromisos y garantías.
- 1.4 Plan Parcial Modificativo ("PPM"), por el que se ordene pormenorizadamente el Sector con Homologación Modificativa de Planeamiento.
- 1.5 Proyecto de Reparcelación, por el que se configuren, entre otras, como parcelas resultantes independientes las que han de contener el Desarrollo Comercial.
- 1.6 Proyecto de Urbanización, por el que se determinen las obras de urbanización interiores y exteriores del Sector a ejecutar, las fases de su ejecución, de forma que se admitan recepciones parciales por fases completas ejecutadas y el coste de éstas.
- 1.7 Los documentos anteriores deberán, de acuerdo con lo legalmente establecido, ir acompañados, entre otros y en los supuestos exigidos legalmente de Estudio de Integración Paisajística, Estudio de Impacto Ambiental y de toda la documentación medioambiental para dar cumplimiento a la legislación comunitaria, estatal y autonómica, Estudio de Disponibilidad de Recursos Hídricos, afección a cauces de Dominio Público, Estudio de Escorrentía Superficial, Estudio Acústico, Estudio de Tráfico, Estudio de Movilidad, Estudio de Arqueología, Etnología y Paleontología.
- 1.8 La tramitación urbanística se realizará mediante la elaboración y tramitación de estos o cualesquiera otros instrumentos que sean requeridos por la legislación vigente, pudiéndose eliminar, sustituir o añadir alguno de los documentos referenciados según las exigencias de la normativa de aplicación o por los operadores administrativos encargados de su aprobación.

#### SEGUNDA.-DE LA CÉDULA TERRITORIAL DE URBANIZACIÓN

- 2.1 La Cédula Territorial de Urbanización deberá certificar la viabilidad de la iniciativa del PPM, al comportar éste, como se expondrá en la siguiente Estipulación Quinta, la incorporación de nuevos suelos urbanizables a la estructura territorial.
- 2.2 Para poder ser solicitada tal Cédula Territorial de Urbanización por el Ayuntamiento, la SUMPA, de resultar ésta necesaria, se compromete y obliga, por el presente Convenio a presentar ante el



Ayuntamiento, previa elaboración de acuerdo con lo establecido en el presente Convenio, un avance de planeamiento (Avance de Planeamiento), con el contenido mínimo requerido por el artículo 85.1 de la Ley 16/2005 y necesario para la implantación pretendida del Desarrollo Comercial, en el plazo máximo de un (1) mes a contar desde la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del presente Convenio, esto es, antes del 28 de febrero de 2010.

Recibido tal Avance de Planeamiento el Ayuntamiento se obliga a solicitar tal Cédula Territorial de Urbanización en el plazo máximo de (1) mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción del Avance de Planeamiento, esto es, antes del 28 de marzo de 2010.

- 2.3 La Consellería se compromete y obliga, por el presente Convenio, a otorgar la Cédula Territorial de Urbanización, en el plazo máximo de tres (3) meses, a contar desde el día siguiente de la recepción de la solicitud formulada al efectos por el Ayuntamiento, para el supuesto de que se cumpla con la normativa en vigor, esto es, antes del 30 de agosto de 2010.

#### TERCERA.- DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS

- 3.1 La Modificación del Plan Especial de Infraestructuras se regirá por lo dispuesto al efecto en los artículos 98 y 99 de la Ley 16/2005 y deberá contemplar como mínimo los accesos y viales de conexión grafiados en el Plano que se acompaña como Anexo Uno, así como los que se determinen de acuerdo con lo establecido en el presente Convenio o exijan cualesquiera Administraciones Públicas y/o compañías de servicios para la implantación del Desarrollo Comercial.

- 3.2 La SUMPA se compromete y obliga por el presente Convenio a presentar ante el Ayuntamiento, previa elaboración de acuerdo con lo establecido en el presente Convenio, la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras, en el plazo máximo de tres (3) meses a contar desde la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del presente Convenio, esto es, antes del 30 de abril de 2010.

- 3.3 El Ayuntamiento se compromete y obliga por el presente Convenio a someterlo siguiendo los trámites legales oportunos y si se cumple con la legalidad material y formalmente, al trámite de información pública por plazo de treinta (30) días en el plazo máximo de un (1) mes a contar desde la presentación por la SUMPA de la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras, esto es, antes del 30 de mayo de 2010, a aprobarlo provisionalmente, cumpliendo con las disposiciones legales, en el plazo máximo de cuatro (4) meses a contar desde la finalización del período de información pública, esto es, antes del 30 de septiembre de 2010, y a remitir el expediente para su aprobación definitiva a la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, en el plazo de cinco (5) días a contar desde el día siguiente al de su aprobación provisional.

- 3.4 Finalmente la Consellería se compromete y obliga por el presente Convenio a aprobar definitivamente, para el caso de que sea adecuado a la legalidad, la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras en el plazo máximo de cuatro (4) meses, a contar desde la fecha de entrada en



el Registro de Entrada de la Consellería del expediente completo de tal Modificación de Plan Especial de Infraestructuras, esto es, antes del 30 de enero de 2011.

#### CUARTA.- DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

4.1 El Ayuntamiento siguiendo los trámites procedimentales oportunos dispondrá la gestión directa de la Actuación Integrada del Sector en el plazo de 1 mes a contar desde el siguiente al de la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del presente Convenio. Tal acuerdo deberá tener el contenido previsto en el artículo 128.3 de la Ley 16/2005.

4.2 El PAI abarcará la totalidad del Sector delimitado en el PPM que tomará como referencia el ámbito referido y se ejecutará por gestión directa por la SUMPA, respetando la legislación procedimental y sustantiva, en todo momento.

4.2 A tal efecto la SUMPA deberá presentar ante el Ayuntamiento, previa fijación de acuerdo con lo establecido en el presente Convenio, la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica con el contenido respectivamente exigido en los artículos 126, letras a, b, c, d, g, h j y k, y 127.1.b) y c) y 2 de la Ley 16/2005, así como también el PPM, con el contenido mínimo previsto en la siguiente Estipulación QUINTA, y todo ello en el plazo máximo de un (1) mes a contar desde el día siguiente al de la ratificación del presente Convenio esto es, antes del 30 de marzo de 2010.

4.4 El Ayuntamiento se compromete por el presente Convenio en el plazo máximo de tres (3) meses a contar desde la presentación por la SUMPA de la Alternativa Técnica, Proposición Jurídico-Económica y PPM, esto es, antes del 30 de junio de 2010, a aprobar el someter al trámite de información pública por el plazo legalmente dispuesto dichos documentos y a aprobar el PAI por gestión directa en el plazo máximo de treinta (30) días a contar desde la finalización del período de información pública, siempre de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, esto es, antes del 30 de noviembre de 2010, pudiéndose condicionar su efectividad a la aprobación del PPM, si a tal fecha el PPM no estuviese aprobado definitivamente

#### QUINTA.- DEL PLAN PARCIAL MODIFICATIVO

5.1 Según la documentación preparada por SUMA, el PPM se adecuará a las siguientes condiciones y recogerá como mínimo las siguientes determinaciones:

5.1.1 La superficie total del Sector del PPM será la que en aquel se determine y tomará como base los 219.745 m<sup>2</sup> del Plano de situación que se acompaña como Anexo Dos, de la que como máximo el 39,70% será de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, cumpliendo con ello los estándares legalmente exigidos.

5.1.2 El suelo del Sector se clasificará como suelo urbanizable, de uso terciario comercial, con una edificabilidad neta total mínima de 140.000 m<sup>2</sup>t para el Desarrollo Comercial.





5.1.3 Se preverán como accesos y viales de conexión como mínimo los grafiados en el Plano de accesos que se acompaña como Anexo Uno, así como los que se determinen por IKEA o exijan cualesquiera Administraciones Públicas y/o compañías de servicios para la implantación del Desarrollo Comercial.

5.1.4 Los parámetros de ordenación aplicables al Sector serán los siguientes:

- Ocupación en planta baja: 100%;
- Ocupación bajo rasante: 100%;
- Altura máxima: B+2 y 30 m, a partir de una rasante resultado del valor medio de todos los viales circundantes. Por encima de la planta superior podrá existir una planta de instalaciones cubierta total o parcialmente, que se retranqueará de las fachadas de la edificación un mínimo de 5 m. Sin perjuicio de lo anterior podrán elevarse elementos de señalización en altura, elementos singulares y cuerpos de escaleras y ascensores, además de rótulos y tótems;
- Retranqueos: libres;
- Plazas de aparcamiento: 1 por cada 25 m<sup>2</sup> construidos;
- Se considerarán computables todas las superficies edificadas sobre rasante destinadas a uso comercial en salas o locales de venta y almacén unidos a los mismos. No computará, sin embargo, a efectos de edificabilidad:
- Los aparcamientos bajo y sobre rasante o en edificio exclusivo no cubierto por todos sus lados.
- Marquesinas y elementos salientes hasta 5 metros de profundidad.
- Las superficies situadas bajo rasante, considerando ésta respecto a la cota de referencia de la planta baja, siempre que no se destinen a superficie de venta y exposición directamente.

5.1.5 Se distinguirán los siguientes ámbitos de ordenación, los que se identifican en el Plano que se acompaña como Anexo Tres:

- Una parcela de uso terciario comercial en gran superficie donde implantar el Desarrollo Comercial de 132.510 m<sup>2</sup> de superficie mínima y 140.000 m<sup>2</sup> netos mínimos de edificabilidad, grafiada en el Plano que se acompaña como Anexo Tres de color naranja (Zona Uso Terciario Comercial);
- El instrumento de planeamiento, deberá prever, que esta parcela se configure en dos pastillas de suelo terciario indivisibles donde implantar el Desarrollo comercial. Así deben venir grafiadas en el planeamiento según el Plano que se acompaña al presente documento como Anexo Tres, dos parcelas mínimas de acuerdo con la siguiente descripción:

Parcela indivisible A con las siguientes características:

- superficie aproximada de 65.000 m<sup>2</sup>;
- edificabilidad de 40.000 m<sup>2</sup>t.

(ii) Pastilla indivisible B con las siguientes características:

- superficie aproximada de 67.500 m<sup>2</sup>;
- edificabilidad de 100.000 m<sup>2</sup>t.



- Una parcela, correspondiente a la cesión obligatoria y gratuita de dotación pública de equipamiento, de 20.000 m<sup>2</sup> de superficie, para la implantación por el Ayuntamiento de aquellos equipamientos que estime oportunos, grafiada en el Plano que se acompaña como Anexo Tres de color azul (Parcela Equipamientos);
- Una parcela de cesión obligatoria y gratuita de equipamientos públicos de 10.248 m<sup>2</sup>s destinada a aparcamiento en superficie al servicio exclusivo de la Parcela Uso Terciario Comercial, grafiada en el Plano que se acompaña como Anexo 3 de color rojo (Parcela Cesión Aparcamiento Público);
- Zonas verdes de cesión obligatoria y gratuita de superficie aproximada de 23.000 m<sup>2</sup> grafiadas en el Plano que se acompaña como Anexo Tres de color verde (Zonas verdes);
- 33.971 m<sup>2</sup> destinados a viales (viales).

Se dispone ,igualmente, el compromiso municipal de , para el supuesto de que los propietarios minoritarios del sector no aceptaran la propuesta de indemnización económica sustitutiva, se incorporará a los instrumentos de planeamiento la previsión de parcela de resultado, distintas de las citadas anteriormente, y que contando con destinos urbanísticos alternativos al de comercial permita su adecuado encaje en el sector sin menoscabo del mantenimiento de las parcelas antes reflejadas y destinadas a la implantación del desarrollo comercial.

Tal y como establece el artículo 73.3.f) de la Ley 16/2005, los propietarios del sector deberán ceder a su cargo, el suelo no urbanizable protegido en la forma, localización y cuantía establecida en el artículo 16.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y concordantes del R.O.G.T.U. a favor de la Administración Pública.

5.2 La SUMPA se compromete y obliga por el presente Convenio a presentar ante el Ayuntamiento, previa fijación de acuerdo con lo establecido en el presente Convenio, el PPM, en el plazo máximo de dos (2) mes, a contar desde la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del presente Convenio, esto es, antes del 30 de marzo de 2010.

Así mismo el Ayuntamiento se compromete y obliga por el presente Convenio a disponer el sometimiento a información pública del PPM, de acuerdo con lo establecido legalmente y por el plazo de treinta (30) días en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde la presentación en el Ayuntamiento por la SUMPA del PPM, esto es, antes del 30 de junio de 2010, y a aprobarlo provisionalmente, de acuerdo con todas las disposiciones legales, en el plazo máximo de cinco (5) meses a contar desde la finalización del período de información pública, esto es, antes del 30 de noviembre de 2010, y a remitir el expediente completo a la Consellería para su aprobación definitiva el día siguiente a aquel en que se acuerde su aprobación provisional.



Finalmente la Consellería se compromete y obliga por el presente Convenio a aprobar definitivamente el PPM en el plazo máximo de cuatro (4) meses a contar desde la fecha de entrada en Registro del expediente completo de tal PPM, esto es, antes 30 de marzo de 2011. Todo ello, para el supuesto de que se cumplan las condiciones legalmente establecidas para ello.

**SEXTA.- DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LOS DISTINTOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICOS.**

A solicitud de la SUMPA, los Propietarios Mayoritarios aceptan con la firma de este Convenio la suscripción de un Convenio de colaboración por el que como adelanto de la Cuenta de Liquidación Provisional del futuro Proyecto de Reparcelación, se anticipen a la SUMPA los costes de los documentos necesarios de que deben constar instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos referidos en la anterior Estipulación PRIMERA, colaborando con la SUMPA en la elaboración y suministro de toda la documentación necesaria para la presentación ante el Excmo. Ayuntamiento de los instrumentos referidos.

A tales efectos el coste total de redacción de tales documentos ascenderá como máximo al 5% del total importe de cargas de urbanización recogida en la Cuenta de Liquidación del Proyecto de Reparcelación que se aprueba. La documentación que se suministre a la SUMPA deberá tener en consideración el calendario de presentación de documentación que se relaciona en los expósitos anteriores de este documento y la antelación suficiente para su examen. En el caso, que se produzca un exceso de ese 5% de coste, el incremento corresponderá abonarlo a la SUMPA, que deberá autorizarlo previamente sin que, en ningún caso, se pueda repercutir a los propietarios en la cuenta de liquidación de la reparcelación.

**SEPTIMA.- ENTRADA EN VIGOR**

El presente Convenio no entrará en vigor hasta que sea aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento. Una vez aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación desplegará efectos jurídicos.

A tal efecto, el Ayuntamiento se compromete y obliga a enviar el presente convenio con todos sus anexos a la Comisión Informativa del Ayuntamiento en el plazo máximo de quince (15) días, a contar desde el día siguiente al de la presentación del presente documento ante el Ayuntamiento, a aprobarlo inicialmente en el plazo máximo de treinta (30) días, a contar desde el día siguiente al de la presentación del presente documento ante el Ayuntamiento, a remitirlo a información pública por un período de un mes en el plazo máximo de tres (3) días a contar desde la fecha de su aprobación inicial y a aprobarlo definitivamente por el Pleno antes del 31 de enero de 2011. Todo ello, cumpliendo con la legislación procedimental y sustantiva aplicable y respetando las competencias del Pleno de la Corporación.

En todo caso, el Convenio deberá haber sido firmado por todas las partes y el resto de firmantes y aprobado por el Pleno antes del 28 de Febrero de 2010.



*OCTAVA. RESPONSABILIDAD*

*Las partes firmantes acuerdan expresamente que, para el supuesto que el planeamiento antes citado no resulte aprobado definitivamente como consecuencia de la actuación de cualesquiera otros órganos y administraciones públicas distinta a la municipal, no se derivará responsabilidad alguna entre las partes, ni respecto a terceros.*

*Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente Convenio por séxtuplo ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados ut supra.*

*Fdo.: D. Lorenzo Agustí Pons  
Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Paterna*

*Fdo.: D. Ignacio Rafael Gabarda Orero      Fdo.: Dña. Carmen Martínez Reig  
Consejero Delegado de la SUMPA S.A.      Gerente de la SUMPA S.A.*

*Fdo.: D. Udo Knappstein      Fdo.: D. Ignacio Navarro Martínez-Avial  
IKEA IBÉRICA, S.A.U.      IKEA IBÉRICA, S.A.U.*

*Ratificado por la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana en fecha [.....]*

*Fdo.: [...]  
Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de la Generalitat Valenciana*

*Ratificado por la SUMPA, S.A. en fecha [.....]*

*Fdo.: D. Ignacio Rafael Gabarda Orero      Fdo.: Dña. Carmen Martínez Reig  
Consejero Delegado de la SUMPA S.A.      Gerente de la SUMPA S.A.*

*Ratificado por IKEA IBÉRICA, S.A.U. en fecha [.....]*

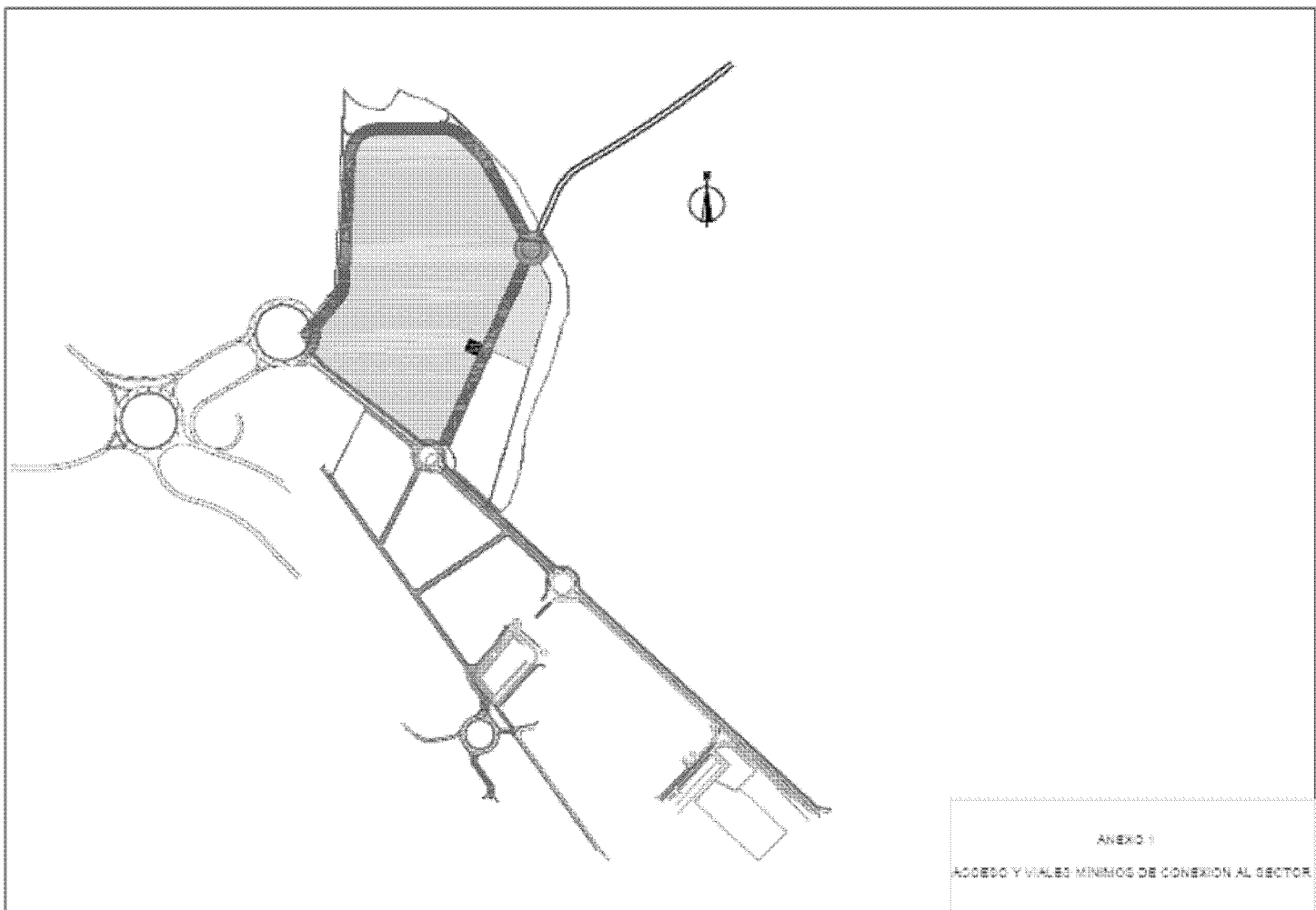
*Fdo.: D. Udo Knappstein      Fdo.: D. Ignacio Navarro Martínez-Avial  
IKEA IBÉRICA, S.A.U.      IKEA IBÉRICA, S.A.U.*

*Firmado por los Propietarios Mayoritarios en fecha [.....]*

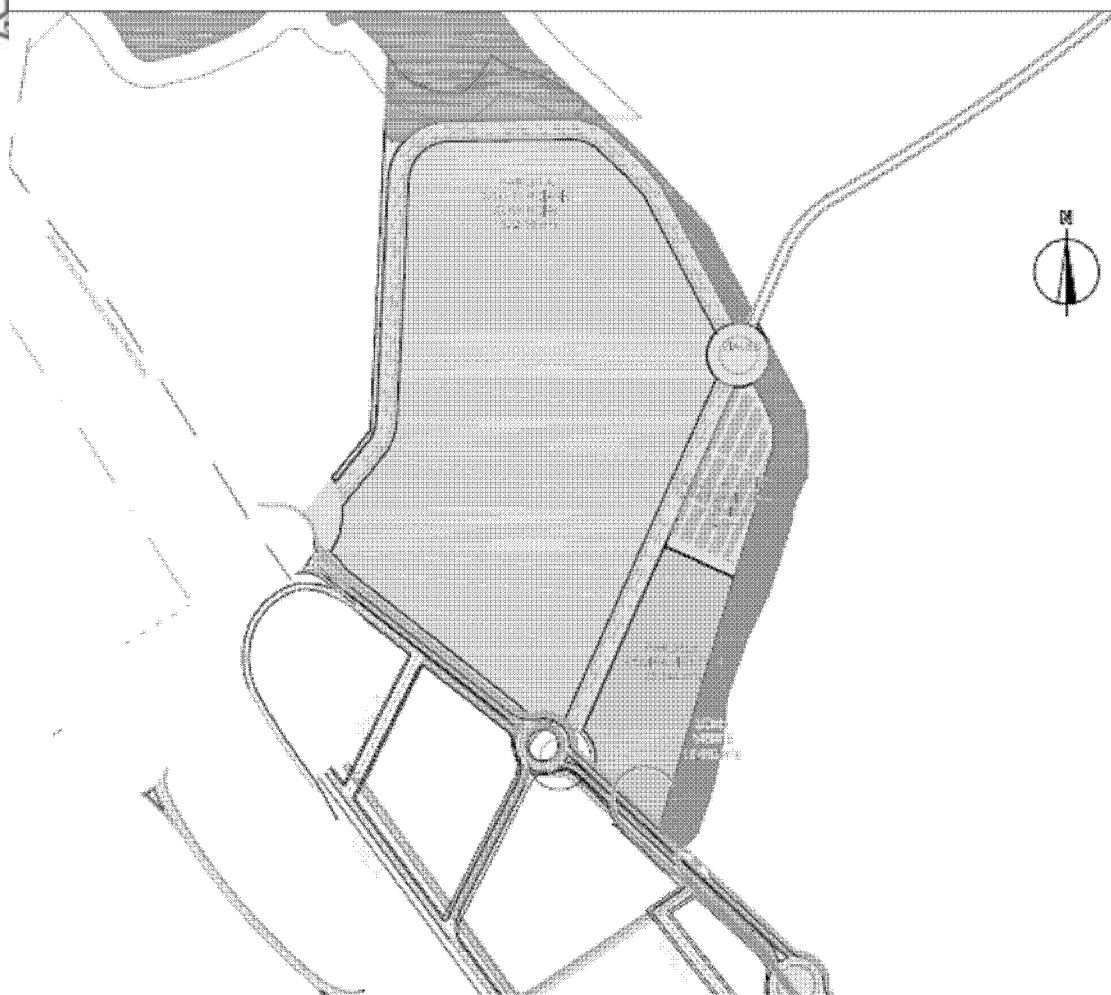




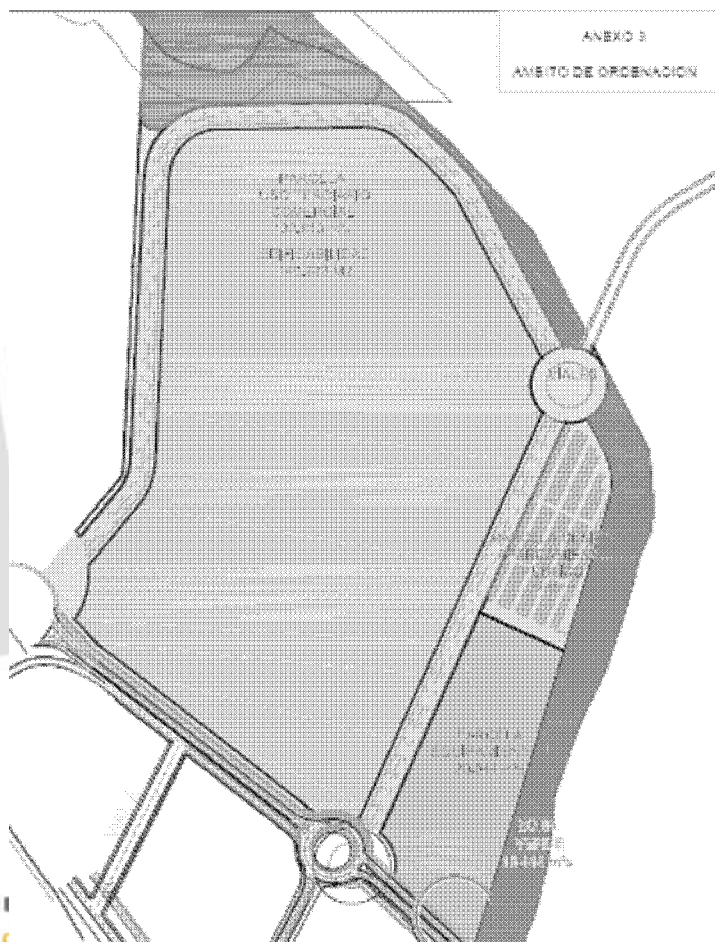
Fdo.: [...] y [...]  
[...] y [...] (Propietarios Mayoritarios)



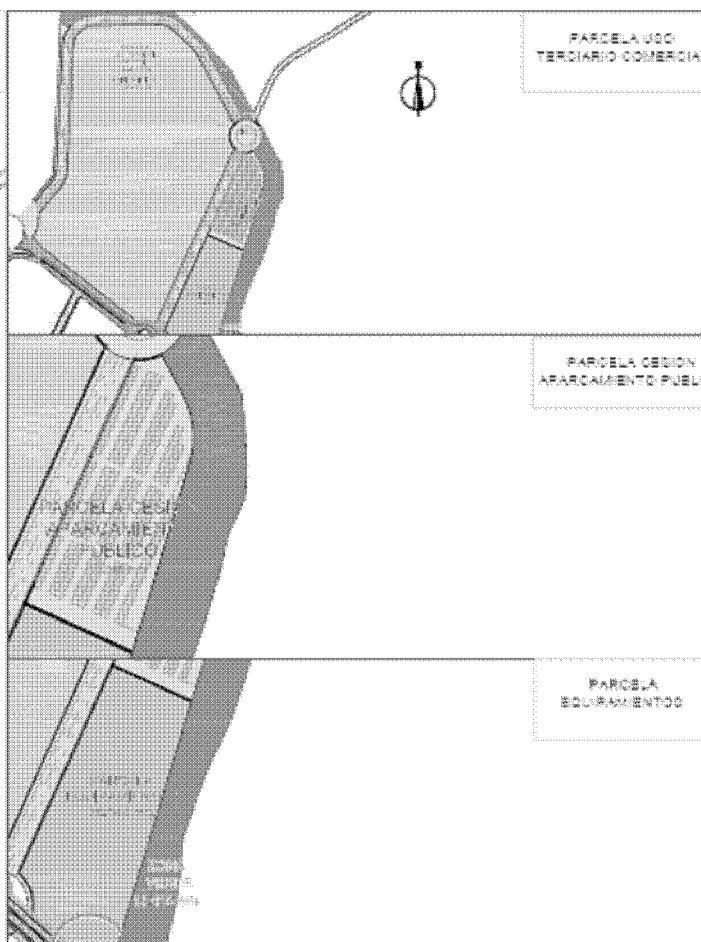




ANEXO 2  
PLANO SITUACIÓN:  
SUPERFICIE DEL SECTOR



ANEXO 3  
ANEXO DE ORDENACIÓN



PARCELA USO  
TERCIARIO COMERCIAL

PARCELA ORDEN  
APARCAMIENTO PUEB

PARCELA  
EQUIPAMENTOS



A saber, CONVENIO DE GESTIÓN según se transcribe:

*"CONVENIO DE GESTIÓN*

*entre*

*EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE PATERNA*

*LA SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PATERNA*

*e*

*IKEA IBÉRICA, S.A. SOCIEDAD UNIPERSONAL*



En Paterna, a .... de octubre de 2009

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Don Lorenzo Agustí Pons, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Enginyer Castells núm. 1, 46980 PATERNA (Valencia) y D.N.I. nº .....

DE OTRA:

Don Ignacio Rafael Gabarda Orero y Doña Carmen Martínez Reig, mayores de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Thomas Alva Edison, núm. 6 - 46980 Paterna (Valencia) y D.N.I. nº ..... y nº ....., respectivamente.

Y DE OTRA PARTE:

Don Udo Knappstein, mayor de edad, casado, de nacionalidad alemana, con domicilio profesional en Madrid, Plaza del Comercio número 1, San Sebastián de los Reyes y con N.I.E. en vigor número X9482451B, y

Don Ignacio Navarro Martínez-Avial, mayor de edad, con domicilio profesional en San Sebastián de los Reyes (Madrid), Plaza del Comercio, nº 1, 28700, y provisto de DNI y NIF número 51355847-K, en vigor.

INTERVIENEN

Don Lorenzo Agustí Pons, en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Paterna (el Ayuntamiento), como Alcalde del mismo, así como en nombre y representación de la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna (SUMPA), empresa pública de capital íntegramente del Ayuntamiento, constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de [...], D. [...], bajo el núm. [...] de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al Tomo 6728, libro 4032, folio 196, Sección 8, hoja V-73997, con N.I.F.: [...], en calidad de Presidente de la misma y con poderes suficientes, lo que acredita mediante la escritura de poderes que se adjunta.

Y,

Don Peter Betzel y D. Ignacio Navarro Martínez-Avial en nombre y representación de "IKEA, IBÉRICA, SAU (IKEA), sociedad mercantil debidamente constituida por una duración indefinida con arreglo a derecho español y con domicilio en Plaza del Comercio 1, San Sebastián de los Reyes (Madrid), según resulta de escritura pública autorizada en fecha 28 de diciembre de 2001 por el Notario de Madrid, D. José Villaescusa Sanz, bajo el número 9241 de su protocolo. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 1.251, Sección 8ªm Folio102, Hoja 23.549, titular del Número D. Peter Betzel y D. Ignacio Navarro Martínez-Avial actúan en su calidad de apoderados de IKEA, teniendo poderes suficientes para ello, de acuerdo con la escritura de poderes que se adjunta.





En adelante, los anteriormente referidos se denominarán, conjuntamente, las "Partes".

Además de ello intervienen, también, Don Ignacio Rafael Gabarda Orero y Doña Carmen Martínez Reig, mayores de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en .... y DNI, n.º .... y n.º..... respectivamente, que ostentan los cargos de... y de...de SUMPA, respectivamente, y que manifiestan conocer y aceptar, en el uso de sus atribuciones, todos los acuerdos que aquí se pactan en nombre de SUMPA.

Además de ello, intervienen, también, D. ... y D. ....que son propietarios de una gran parte del suelo dentro del ámbito, de acuerdo con lo establecido en el Anexo Dos, y que manifiestan conocer y aceptar todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente Convenio. La descripción del suelo propiedad de los mencionados se encuentra recogida en el Expositivo Cuarto del presente Convenio. En relación con el resto de propietarios, el Excmo. Ayuntamiento de Paterna y SUMPA a través de su Alcalde y Presidente asumen el compromiso de comunicarles el presente acuerdo para su conocimiento.

Aseguran los señores arriba indicados que los poderes descritos continúan vigentes y que las facultades en ellos contenidas y de las que hacen uso no les han sido revocadas, suspendidas, ni limitadas, reconociéndose la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente documento, por lo que libremente,

#### EXPONEN

I.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Paterna tiene interés en el desarrollo comercial en su término municipal y en especial de la zona lindante con la autovía de Llíria en los alrededores del centro comercial HERON CITY, dada la vocación comercial de este suelo. Entiende el Excmo. Ayuntamiento que se trata de una zona en la que pueden implantarse importantes empresas de grandes dimensiones con unas dotaciones urbanísticas adecuadas. Se entiende como favorable para los intereses generales, la generación de suelo terciario altamente demandado en esta zona. Y todo ello además, considerando el incremento de este suelo terciario como un estímulo para el desarrollo económico del municipio y una importante contribución para la necesaria generación de empleo.

II.- Que la multinacional IKEA, tiene interés en la implantación de un desarrollo comercial en el término municipal de Paterna en un suelo que coincida con el terreno descrito en el expositivo IV de este documento y otros terrenos colindantes tal y como se aprecia en el plano de ubicación que figura en el Anexo II del presente documento, siempre que disponga de la clasificación y calificación requeridas para ello, con una edificabilidad neta con la calificación de terciario comercial en gran superficie de 140.000 m2t ( en adelante, el desarrollo comercial).

Que así mismo, la implantación del citado comercial es coherente con la estrategia de ordenación territorial a la que responde el vigente PGOU de Paterna que determina potenciar la situación estratégica del municipio, ordenar el crecimiento del suelo con una gestión resolutive y eficiente.



III.- Que la ubicación planteada por la multinacional IKEA, tal y como figura en el Anexo II al presente documento constituye un emplazamiento idóneo para la implantación del Desarrollo Comercial, dada la vocación terciaria del suelo en el que se encuentra. Ello es así por existir ya en la misma zona un equipamiento terciario de ocio, HERON CITY, complementario y compatible con la oferta comercial del desarrollo comercial previsto y por estar previstos otros usos terciarios en la zona y que, en la actualidad, están gestionando SUMPA y el Ayuntamiento de Paterna. Estos suelos que se encuentran comprendidos dentro del ámbito, vienen clasificados por el actual PGOU de Paterna como suelo no urbanizable común y se sitúan en la zona noroeste del término municipal de Paterna, entre al antigua carretera de Llíra, hoy Tomás y Valiente, la Cruz de Gracia y la autovía CV-35.

Que las Fincas que pertenecen a los propietarios mayoritarios y sobre las cuales ellos consienten la actuación que se pretende realizar, mediante la firma, también, del presente Convenio, tienen la siguiente descripción y datos registrales:

- A) "Rústica.- Un trozo de tierra secano monte blanco, con algunos algarrobos, sito en término municipal de Paterna, partida del Pixador o de la Cruz de la Garrofera. Comprende una superficie de cincuenta y dos hanegadas, dos cuarterones, cuarenta cinco brazas y veinticinco palmos cuadrados, equivalentes a cuatro hectáreas, veintiuna áreas, cincuenta y siete centiáreas y treinta y siete decímetros cuadrados. Linda: por Norte, tierras de Vicente Rubio y de Vicente Cardo y también con montes blancos; por Sur, con el camino de Liria y tierras de Don Vicente Cardo; por Este, tierras de Venancio Ballester y también el señor Casanova y de Manurl Tarrasa; y por Oeste, tierras del propio Don Vicente Cardo".

Libre de cargas y gravámenes.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 1074, Libro 216, Folio 50, Finca nº 19644, Inscripción 1ª.

- B) "Rústica.- Tierra secano con algarrobos en término de Paterna, partida del Barranco del Pixaor. Tiene una superficie de tres hectáreas cincuenta y dos áreas, y setenta y siete centiáreas. Lindante: por levante, herederos de Francisco Casanova; norte y mediodía, las de Joaquín Bueno y Poniente, Monte Blanco".

Libre de cargas y gravámenes.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 79, Finca nº 9672, Inscripción 7ª.

- C) "Rústica.- de quince hanegadas y una braza y media, equivalentes a una hectárea, veinticinco áreas, seis centiáreas, cincuenta decímetros cuadrados de tierra secano, monte blanco, en término de Paterna, partida de la Cueva de la Miel. Lindante: por norte, con el camino de cultivo; por sur, en parte las adjudicaciones a Don Vicente Pascual y en fondo los de Ramón Ballester; este, un patio, las adjudicaciones adjudicadas a Don Vicente Pascual y en





parte a José Blanch y por oeste, con la carretera de Valencia a Liria y camino de servidumbre”.

Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 67, Finca nº 9493, Inscripción 5ª.

- D) "Rústica.- de quince hanegadas y una braza y media, equivalentes a una hectárea, veinticinco áreas, seis centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados de tierra secano monte blanco, en término de Paterna, partida de la Cueva de la Miel. Lindante: por norte, con camino de cultivo o servidumbre y en parte las que se adjudican a Don Matías Romero; por sur, en parte las que se adjudican a Don Matías Romero y en parte las de José Blanch; por este, las de José Blanch; y por oeste, las que se adjudican a Don Matías Romero”.

Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 70, Finca nº 9492, Inscripción 5ª.

- E) "Rústica.- tierra secano con algarrobos, en término de Paterna, partida de Camarena o Pixaor, con una cabida de tres hanegadas, equivalentes a veinte y cuatro áreas, noventa y tres centiáreas; lindante: por el Norte, con carretera de la Caseta; por el Sur y Este, linda con las tierras de Vicente Blanch Paredes; y por el Oeste, con la carretera vecinal”.

Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 50, Finca nº 8297, Inscripción 9ª.

- F) "Rústica.- de dos cahizadas o sea una hectárea, de tierra secano, con algarrobos y un olivo en término de Paterna, partida de Les Plantades. Lindante: por Mediodía y Poniente, con el camino de Liria, Norte, tierras de D. Luis Suay y por Levante, Antonio Hueso”.

Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 61, Finca nº 7802, Inscripción 5ª.

- G) "Rústica.- de dos hectáreas siete aéreas cincuenta centiáreas, de tierra secano con algarrobos y olivos en término de Paterna, partida de Camarena o Pixaor. Lindante: por Oeste, Montes Llanos; por Este, tierras de Máximo Marqués y Jose Martinez; Norte, Montes Llanos y Sur, tierras adjudicadas a Jose Blanch Paredes”.

Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.



*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 61, Finca nº 7374, Inscripción 6ª.*

- H) "Rústica.- Secano, con algarrobos y olivos, en término de Paterna, partida de la Camarena o Pescaor, de cabida veintidós hanegadas, equivalentes a una hectárea, ochenta y dos áreas, ochenta y cuatro centiáreas, que según medición reciente resulta una superficie de veinticinco hanegadas, un cuartón y cuarenta brazas, o sea dos hectáreas, once áreas, y cuarenta y ocho centiáreas. Lindante: por Oeste, huertas blancas; Sur, Blas Orts y Camino Nuevo de Liria; Este, tierras de Mariano Marqués y Jose Martinez; y Norte, campo de Vicente Blanch Paredes".

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 73, Finca nº 3749, Inscripción 9ª.*

*y*

- I) "Rustica, secano, en término de Paterna, partida de les Plantades, de cabida treinta y seis hanegadas, dos cuarterones y dieciséis brazas, equivalentes a tres hectáreas cuatro áreas. Lindante: por Oriente; Montes Blancos; Mediodía; Manuel Corso; y por Poniente y Norte, Jose Llorens".

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 82, Finca nº 3275, Inscripción 8ª.*

*y,*

- J) "Rústica, secano, en término de Paterna, partida de les Plantades, de cabida treinta y seis hanegadas, dos cuarterones y dieciséis brazas, equivalentes a tres hectáreas cuatro áreas. Lindante: por Oriente; Montes Blancos; Mediodía; Manuel Corso; y por Poniente y Norte, José Llorens".

*Gravada con afección fiscal. Libre de otras cargas y gravámenes.*

*Inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 2 de Paterna, al Tomo 2446, Libro 976, Folio 82, finca n.º 3.275, Inscripción 8.ª.*

IV.- Como se indicaba más arriba, estas fincas pertenecen a Don... y Don... representando estas propiedades una gran parte del suelo incluido dentro del ámbito, de acuerdo con el Anexo Dos, y que manifiestan conocer y aceptar todas y cada una de las estipulaciones contenidas en el presente convenio y aceptan todas las afecciones que de esta actuación puedan derivarse para el suelo de su propiedad, en los términos establecidos en el presente Convenio.

V.- Que de conformidad con la legalidad vigente, la instalación efectiva del Desarrollo Comercial requiere la previa



tramitación y desarrollo de instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística que otorgen al suelo la clasificación y calificación adecuada para ello. Con este fin, partes intervinientes tienen convenida la suscripción de un Convenio Urbanístico para la Modificación del Planeamiento del Ámbito (Convenio de Modificación de Planeamiento) que afecta a las fincas relaciones con el expositivo anterior y otras colindantes, en virtud del cual se han establecido las determinaciones y condiciones urbanísticas con arreglo a las cuales se llevará a cabo la tramitación de aquellos instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para habilitar la disponibilidad de suelo clasificado como urbanizable, ordenado y calificado urbanísticamente con uso comercial para permitir la implantación de una gran superficie comercial.

Se acompaña al presente documento como Anexo Uno borrador del Convenio Urbanístico para la Modificación del Planeamiento.

VI.- Que la instalación de tal Desarrollo Comercial requiere la tramitación y desarrollo de instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística, para lo que las partes intervinientes tienen convenida la suscripción de un Convenio Urbanístico para la Modificación del Planeamiento del Ámbito ("Convenio Urbanístico para la Modificación del Planeamiento") que afecta a las Fincas, en virtud del cual se han establecido las determinaciones y condiciones urbanísticas con arreglo a las cuales se llevará a cabo la tramitación de aquellos instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para habilitar la disponibilidad de suelo clasificado como urbanizable, ordenado y calificado urbanísticamente con uso comercial para permitir la implantación de una gran superficie comercial.

Se acompaña al presente documento como Anexo Uno borrador del Convenio Urbanístico para la Modificación del Planeamiento.

VII.- Que es voluntad de las partes, en aras a garantizar la máxima viabilidad del proyecto, proponer al resto de propietarios del ámbito al que va referido el presente convenio, y que representan aproximadamente el 30% de la superficie de aquel, la suscripción de un convenio ( convenio minoritarios), en el que éstos formalicen su conformidad a convertir los aprovechamientos que legalmente les corresponden en una indemnización económica sustitutiva ( libremente pactada entre las partes) y renunciando, por tanto, a la adjudicación de parcelas de resultado en la actuación

Se dispone ,igualmente, el compromiso municipal de , para el supuesto de que los propietarios minoritarios del sector no aceptaran la propuesta de indemnización económica sustitutiva, se incorporará a los instrumentos de planeamiento la previsión de parcela de resultado, distintas de las citadas anteriormente, y que contando con destinos urbanísticos alternativos al de comercial permita su adecuado encaje en el sector sin menoscabo del mantenimiento de las parcelas antes reflejadas y destinadas a la implantación del desarrollo comercial.



Por lo tanto será la SUMPA quien, previa obtención de la condición de agente urbanizador, tramitará los instrumentos de gestión y ejecución urbanística y ejecutará las obras de urbanización.

VIII- Que el artículo 88 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común permite que las Administraciones Públicas puedan celebrar acuerdos, pactos o convenios con personas de derecho 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 cada 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.

Que la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (Ley 16/2005), así como los artículos 555 y 556 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística (D 67/2006) permiten la suscripción de Convenios Urbanísticos entre la Generalitat, las entidades locales de la Comunidad Valenciana y los particulares.

IX.- Que expuesto lo que antecede, las Partes han convenido la suscripción del presente Convenio Urbanístico de Gestión mediante el que establecer las condiciones y términos con arreglo a las cuales llevar a cabo la gestión y ejecución del planeamiento objeto del antes referido Convenio Urbanístico de Modificación de Planeamiento; Convenio de Gestión que se regirá de acuerdo con las siguientes:

#### ESTIPULACIONES

##### PRIMERA.- CONDICIONES DE LA PROGRAMACION GESTIÓN DIRECTA

Las Partes intervinientes acuerdan, debido a la complejidad de la actuación y a la necesidad de celeridad y coordinación, que la gestión urbanística y ejecución del suelo que integra el Ámbito del Plan Parcial Modificativo en que se encuentran las Fincas disponer como sistema de gestión de la actuación el de GESTION DIRECTA, previéndose igualmente que, a tal efecto, sea designada como Agente Urbanizador de la actuación la SOCIEDAD URBANISTICA MUNICIPAL DE PATERNA

Se conviene así mismo que el acuerdo que apruebe la programación del sector disponga la forma de retribución en metálico al Agente Urbanizador, teniendo dicha determinación su reflejo en el proyecto de reparcelación que finalmente se tramita y aprueba.

Que, igualmente se conviene que el Ayuntamiento, dadas las especiales características de la actuación, así como la no conveniencia de incorporar al P.M.S. parcelas con la tipología de las que serán de resultado, llevará a cabo los procedimientos legales oportunos para la





transformación de los aprovechamientos que legalmente le correspondan en una incorporación monetaria al P.M.S

De este modo, mediante este Convenio se establecen las condiciones de la reparcelación y urbanización mediante las que se producirá la ejecución de las determinaciones urbanísticas previstas por la normativa de planeamiento que debe tramitarse y aprobarse en virtud del Convenio Urbanístico para la Modificación de Planeamiento referido en el anterior Expositivo III y cuyo borrador se acompaña como Anexo Uno.

#### SEGUNDA.-CONDICIONES DE LA REPARCELACIÓN

Mediante este convenio se establecen las condiciones para que el proyecto de reparcelación permita dar cumplimiento a las exigencias legalmente dispuestas y a las previstas en el convenio de planeamiento que se incorpora.

- 2.1 Los terrenos que como fincas aportadas se incorporarán al Proyecto de Reparcelación serán los que se definan en el PPM que se trámite y apruebe y que tomará como referencia los grafiados en el Plano Catastral que se acompaña al presente documento como Anexo Dos .

En su consecuencia el Proyecto de Reparcelación deberá contener como operación jurídica previa la concreción de los terrenos que se incorporan a su ámbito y efectuar aquellas segregaciones que resulten necesarias.

- 2.2 El Proyecto de Reparcelación deberá tener el contenido previsto en los artículos 169 y siguientes de la Ley 16/2005 y 395 y siguientes del D 67/2006 y, en particular, prever:

- La retribución en metálico al urbanizador;
- La indemnización sustitutoria de aquellos propietarios que no resulten adjudicatarios de parcela de resultado, a cargo de los demás propietarios a quienes se les adjudicará el aprovechamiento que hubiese debido corresponder a tales propietarios indemnizados.

Tal indemnización, que formará parte del total importe de gastos de urbanización referido en la siguiente Estipulación TERCERA, apartado 3.4, será pagada tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y antes de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

- 2.3 El Proyecto de Reparcelación deberá, respetando lo acordado en los correspondientes instrumentos de planeamiento y en el convenio de planeamiento, prever las dos siguientes Parcelas de Resultado donde implantar el Desarrollo Comercial, con la situación y localización que quedan grafiadas en el Plano que se acompaña al presente documento como Anexo Tres.

- (i) Finca de resultado A con las siguientes características:

- superficie aproximada de 65.000 m2;
- edificabilidad de 40.000 m2t;





apta para una altura aproximada de 30 m, contando que la rasante es una línea plana cuyo valor es la media de todos los viales circundantes;

- número de plantas: B+2. Por encima de la planta superior podrá existir una planta de instalaciones cubierta total o parcialmente, que se retranqueará de las fachadas de la edificación un mínimo de 5 m. Sin perjuicio de lo anterior podrán elevarse elementos de señalización en altura, elementos singulares y cuerpos de escaleras y ascensores, además de rótulos y tótems;
- ocupación en planta: 100%;
- ocupación bajo rasante: 100%;
- retranqueos: libre;
- aparcamientos: a determinar en el Lay Out, respetando siempre el parámetro previsto en el ROGTU de una plaza de parking por cada 25 m2 construidos;
- uso terciario comercial en gran superficie comercial;  
Se considerarán computables todas las superficies edificadas sobre rasante destinadas a uso comercial en salas o locales de venta y almacén unidos a los mismos. No computará, sin embargo, a efectos de edificabilidad:

i. Los aparcamientos bajo y sobre rasante o en edificio exclusivo no cubierto por todos sus lados.

ii. Marquesinas y elementos salientes hasta 5 metros de profundidad.

iii. Las superficies situadas bajo rasante, considerando ésta respecto a la cota de referencia de la planta baja, siempre que no se destinen a superficie de venta y exposición directamente

Tales parámetros urbanísticos coincidirán con los fijados en el Plan Parcial Modificativo del Sector que al efecto se trámite.

(ii) Finca de resultado B con las siguientes características:

- superficie aproximada de 67.500 m2;
- edificabilidad de 100.000 m2t;



- apta para una altura aproximada de 30 m, contando que la rasante es una línea plana cuyo valor es la media de todos los viales circundantes;
- número de plantas: B+2. Por encima de la planta superior podrá existir una planta de instalaciones cubierta total o parcialmente, que se retranqueará de las fachadas de la edificación un mínimo de 5 m. Sin perjuicio de lo anterior podrán elevarse elementos de señalización en altura, elementos singulares y cuerpos de escaleras y ascensores además de rótulos y tótems;.
- Ocupación en planta: 100%;
- ocupación bajo rasante: 100%;
- aparcamientos: a determinar en el Lay Out, respetando siempre el parámetro previsto en el ROGTU de una plaza de parking por cada 25 m2 construidos.
- uso terciario comercial en gran superficie comercial;
- Se considerarán computables todas las superficies edificadas sobre rasante destinadas a uso comercial en salas o locales de venta y almacén unidos a los mismos. No computará, sin embargo, a efectos de edificabilidad:

i. Los aparcamientos bajo y sobre rasante o en edificio exclusivo no cubierto por todos sus lados.

ii. Marquesinas y elementos salientes hasta 5 metros de profundidad.

iii. Las superficies situadas bajo rasante, considerando ésta respecto a la cota de referencia de la planta baja, siempre que no se destinen a superficie de venta y exposición directamente.

Tales parámetros urbanísticos coincidirán con los fijados en el Plan Parcial Modificativo del Sector que al efecto se trámite.

2.4. La Reparcelación será voluntaria o forzosa, debiendo, en todo caso, respetarse el planeamiento en relación con la existencia de las dos parcelas indivisibles con los parámetros más arriba enunciados.

2.5 La SUMPA se compromete y obliga, por el presente Convenio, a presentar el Proyecto de Reparcelación que recoja lo previsto en este convenio en el plazo máximo de un (1) mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial Modificativo, esto es, antes del 28 de febrero de 2011 y el Ayuntamiento se compromete y obliga, por el presente Convenio, a aprobar definitivamente, si procede en cumplimiento de la legislación vigente, el Proyecto de Reparcelación



con tal contenido convenido en el plazo máximo de tres (3) meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción del mismo, esto es, antes de 31 de marzo de 2011 (si la aprobación del PPM hubiere recaído).

### TERCERA.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

- 3.1 La SUMPA se compromete y obliga, por el presente Convenio, a presentar el Proyecto de Urbanización, que deberá haber sido elaborado previendo el cumplimiento de lo acordado y al propio tiempo, de las exigencias legales que resulten de aplicación, en el plazo máximo de un (1) mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial Modificativo, esto es, antes del 28 de febrero de 2011.
- 3.2 Las obras de urbanización que contenga el Proyecto de Urbanización serán como mínimo las relacionadas y grafiadas en el Documento que se acompaña al presente escrito como Anexo Cuatro, así como cualesquiera otras que resulten necesarias para el Desarrollo Comercial y las que exijan cualesquiera Administraciones Públicas y/o compañías de servicios para la implantación del Desarrollo Comercial; entre aquellas se preverán las obras de urbanización interior del Ámbito requeridas la apertura del Desarrollo Comercial. la ejecución de una pantalla acústica vegetal que proteja a los vecinos de las urbanizaciones residenciales existentes alrededor del Ámbito y las instalaciones hasta pie de las Fincas de resultado A y B para el suministro de agua, gas, telefonía y eléctrico de como mínimo para IKEA de 30 Mw, todo ello de acuerdo con lo establecido en el presente convenio y con la finalidad de dotar a las parcelas de la condición de solar.
- 3.3 El Proyecto de Urbanización deberá prever así mismo las fases de urbanización que se recogen en el Plano que se acompaña como Anexo Cinco y admitir la posibilidad de recepciones parciales de cada una de tales fases. En cualquier caso las obras de infraestructura y accesos así como las demás obras de urbanización interior del Ámbito necesarias para la apertura del Desarrollo Comercial o exijan cualesquiera Administraciones Públicas y/o compañías de servicios para la implantación del Desarrollo Comercial deberán formar parte de la primera fase y estar totalmente ejecutadas antes del 31 de julio de 2012.
- 3.4 El importe total máximo por gastos de urbanización a asumir por los propietarios ha sido estimado provisionalmente por el Ayuntamiento es de TREINTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (34.000.000 € iva excluido). Dentro de tal concepto de gastos de urbanización se incluye los importes de redacción y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística,, las indemnizaciones que por cualquier concepto deban ser pagadas a cargo del Ámbito y la ejecución material de las obras de urbanización, así como cualesquiera otros sean requeridos para el desarrollo urbanístico del suelo donde se ha de implantar el Desarrollo Comercial.

La determinación final del importe con el que participarían los propietarios del Ámbito en tales gastos de urbanización será fijada



en la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de reparcelación..

3.5 Los costes de urbanización hasta el referido importe máximo serán pagados a la SUMPA por los propietarios del Ámbito contra certificaciones de obras emitidas por porcentajes de ejecución de obra de urbanización y previa entrega por la SUMPA a éstos de avales bancarios a primer requerimiento en garantía de la correcta ejecución de la totalidad de las obras de urbanización.

Las partidas de obra que deberán ser objeto de cada una de tales certificaciones, así como los hitos y plazos máximos de ejecución de cada una de tales partidas de obra, los importes de pago cada uno de tales hitos y los plazos de pago serán determinados para garantizar el cumplimiento del presente Convenio, si bien, en cualquier caso, como ya ha quedado expuesto, las obras de infraestructura y accesos así como las demás obras de urbanización interior del Ámbito necesarias para la apertura del Desarrollo Comercial, , deberán estar totalmente ejecutadas y recepcionadas por el Ayuntamiento antes del 31 de agosto de 2012 si estuvieran debidamente ejecutadas.

El Pliego de condiciones que rija el concurso para la adjudicación de las obras de urbanización así como el posterior contrato administrativo que se suscriba con la empresa que resulte adjudicataria (en cualquier caso empresa de reconocido prestigio) del tal concurso deberán prever tales certificaciones, así como los hitos y plazos máximos de ejecución de cada una de tales partidas de obra, los importes de pago cada uno de tales hitos y los plazos de pago coincidan con los fijados de común acuerdo entre las Partes en el Proyecto de Urbanización.

El Ayuntamiento se compromete y obliga, por el presente Convenio, a aprobar definitivamente, si procede en cumplimiento de la reglamentación vigente, el Proyecto de Urbanización,, en el plazo máximo de tres (3) meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción del mismo, esto es, antes del 31 de junio de 2011.

#### CUARTA.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS Y ACCESOS

Las obras de infraestructura y accesos previstas en la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras que al efecto es intención de tramitar y aprobar grafiados en el Plano que se acompaña como Anexo Seis, así como cualesquiera otros resulten necesarios para la implantación del Desarrollo Comercial exijan cualesquiera Administraciones Públicas y/o compañías de servicios para la implantación del Desarrollo Comercial tendrán la consideración de obras de urbanización a ejecutar a cargo del Sector, por lo que éstas formarán parte del Proyecto de Urbanización y el importe de su ejecución formará parte de los gastos de urbanización en tal Proyecto previstos.





Tales obras de infraestructura, accesos y viales de conexión previstas en la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras y grafiadas en el Anexo Seis se denominarán en adelante Obras de Infraestructura.

- 4.2 A tal efecto el Pleno del Ayuntamiento ha aprobado en fecha 31 de julio de 2009 una Memoria de Obras que recoge tales Obras de Infraestructura. Así mismo en la misma fecha de 31 de julio de 2009 el Pleno del Ayuntamiento aprobó el Pliego de Condiciones que ha de regir el Concurso para la adjudicación de tales obras (el Concurso ).

El plazo de presentación de ofertas finaliza el día 9 de noviembre de 2009.

- 4.3 El Ayuntamiento se compromete y obliga con relación a tal Concurso a:

Proceder al Acto de apertura de plicas el día 18 de noviembre de 2009, si procede legalmente.

Adjudicar el Concurso a una empresa de reconocido prestigio.

Firmar el pertinente contrato administrativo (Contrato Administrativo) en los plazos legalmente establecidos para ello; Contrato Administrativo que deberá fijar como fecha máxima de ejecución de las Obras de Infraestructura la de 31 de julio de 2012 y prever el pago a la empresa adjudicataria de tales Obras de Infraestructura contra certificaciones de obra, de forma que las partidas de obra que deban ser objeto de cada una de tales certificaciones, así como los hitos y plazos máximos de ejecución de cada una de tales partidas de obra, los importes de pago cada uno de tales hitos y los plazos de pago coincidan con los fijados de común acuerdo entre las Partes en el Proyecto de Urbanización.

Recepcionar las Obras de Infraestructura en el plazo máximo de un (1) mes, esto es, antes del 31 de agosto de 2012.

- 4.4 Adjudicado el Concurso y firmado el Contrato Administrativo, el Ayuntamiento se compromete y obliga por el presente Convenio a constituir en el plazo máximo de un (1) mes a contar desde el días siguiente al del Acuerdo de adjudicación, una sociedad de economía mixta entre el Ayuntamiento, la Empresa adjudicataria y la entidad financiera que al efecto elija el Ayuntamiento (Sociedad Mixta)..

- 4.5 En el supuesto de que el Concurso fuese declarado desierto, el Ayuntamiento se obliga y compromete por el presente Convenio a adjudicar mediante el proceso oportuno de licitación pública, las Obras de Infraestructura a Empresa de reconocido prestigio en el plazo más breve posible para garantizar que tales Obras de Infraestructuras estén totalmente finalizadas y recepcionadas por el Ayuntamiento antes del 31 de agosto de 2012.

#### QUINTA. RESPONSABILIDAD

Las partes convienen expresamente que para el supuesto den que ,como consecuencia de la actuación de cualesquiera otros órganos y/o administraciones públicas distinta de este ayuntamiento, los instrumentos de planeamiento y/o gestión que lo integran no resultaran aprobados definitivamente o lo fueran en unos plazos que hicieran



inviabile la operación en los términos planteados, no se derivará responsabilidad alguna las partes , entre sí ni respecto de terceros.

Igual mención se realiza para el supuesto en que si de los acuerdos de aprobación se derivara la exigencia de un incremento en los costes de urbanización que hagan inviable económicamente la actuación y dada la limitación convencional de los mismos que recoge el presente convenio, el ayuntamiento podrá disponer dejar sin efecto los compromisos adoptados en el presente convenio, dando traslado de dicha cuestión motivadamente al resto de partes convenientes. En dicho supuesto, de idéntica forma, no se derivará responsabilidad alguna entre las partes ni respecto de terceros

SEXTA.- ENTRADA EN VIGOR

El presente Convenio entrará en vigor una vez aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, ratificado por todas las Partes y firmado por los Propietarios Mayoritarios.

Así mismo su aprobación por el Pleno deberá ser simultánea a la aprobación por el Pleno del Convenio Urbanístico para la Modificación del Planeamiento

A tal efecto, el Ayuntamiento se compromete y obliga a enviar el presente convenio con todos sus anexos a la Comisión Informativa del Ayuntamiento en el plazo máximo de quince (15) días, a contar desde el día siguiente al de la presentación del presente documento ante el Ayuntamiento, a aprobarlo en el plazo máximo de treinta (30) días, a contar desde el día siguiente al de la presentación del presente documento ante el Ayuntamiento, el remitirlo a información pública por un período de un mes y a aprobarlo definitivamente por el Pleno antes del 30 de enero de 2010.

Así mismo tal Convenio deberá haber sido ratificado por todas las Partes y firmado por los Propietarios Mayoritarios antes del 31 de Marzo de 2010.

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente Convenio por séxtuplo ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados ut supra.

Fdo.: D. Lorenzo Agustí Pons  
Ilmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Paterna

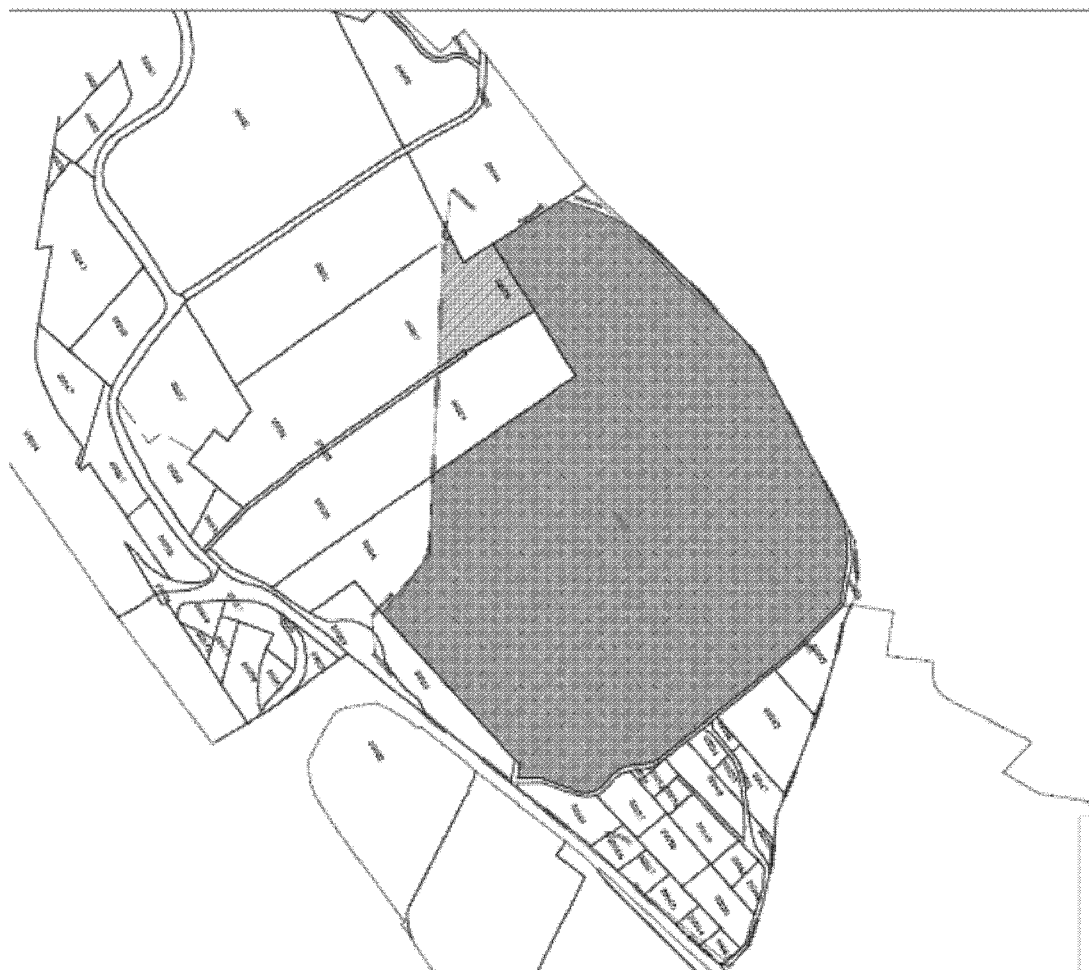
Fdo.: D. Ignacio Gabarda Orero  
Consejero Delegado de la SUMPA S.A.

Fdo.: Dña. Carmen Martínez Reig  
Gerente de la SUMPA S.A.

Fdo.: D. Udo Knappstein  
IKEA IBÉRICA, S.A.U.

Fdo.: D. Ignacio Navarro Martínez-Avial  
IKEA IBÉRICA, S.A.U.

Ratificado por la SUMPA, S.A. en fecha [ ....]

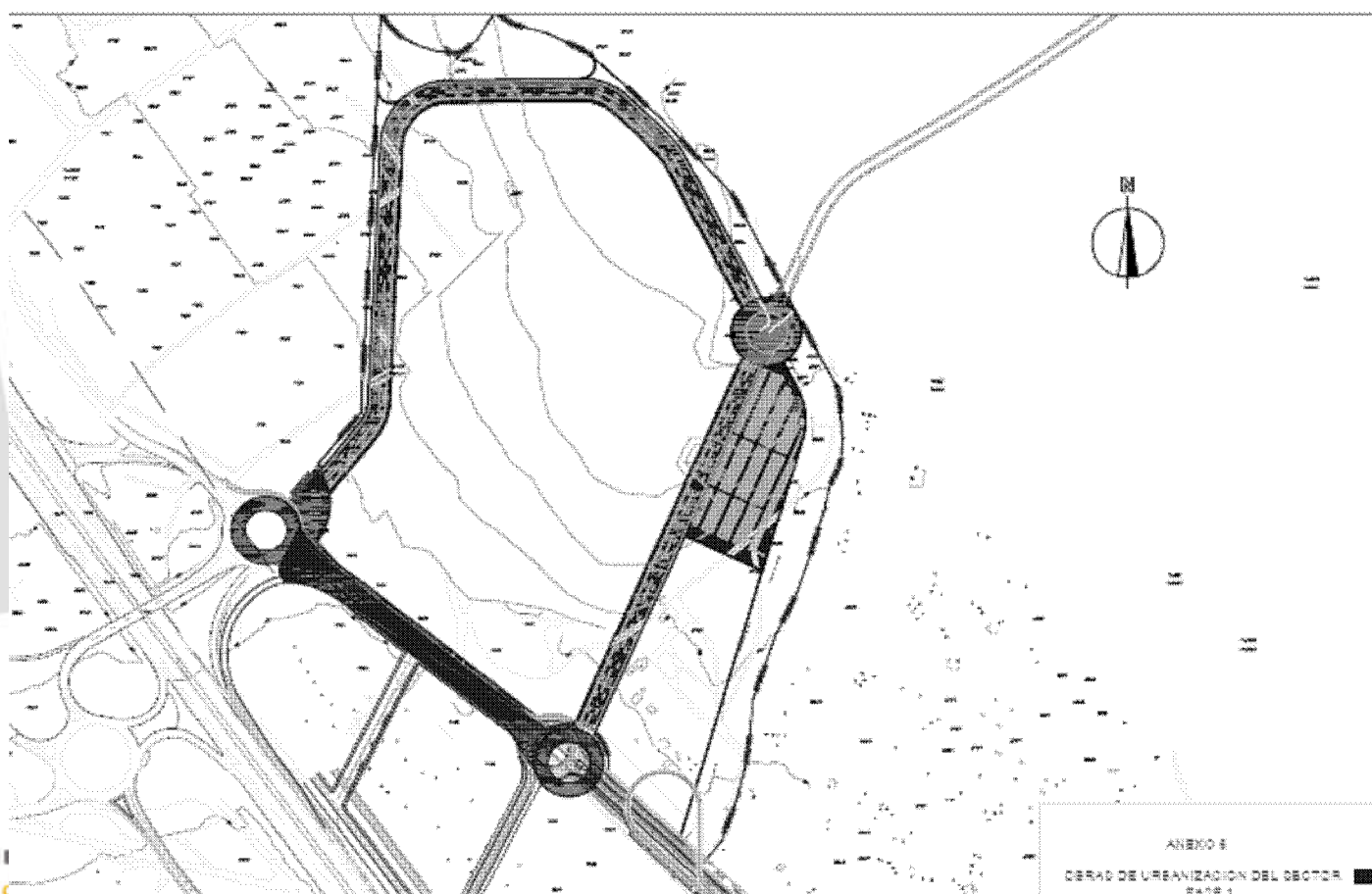
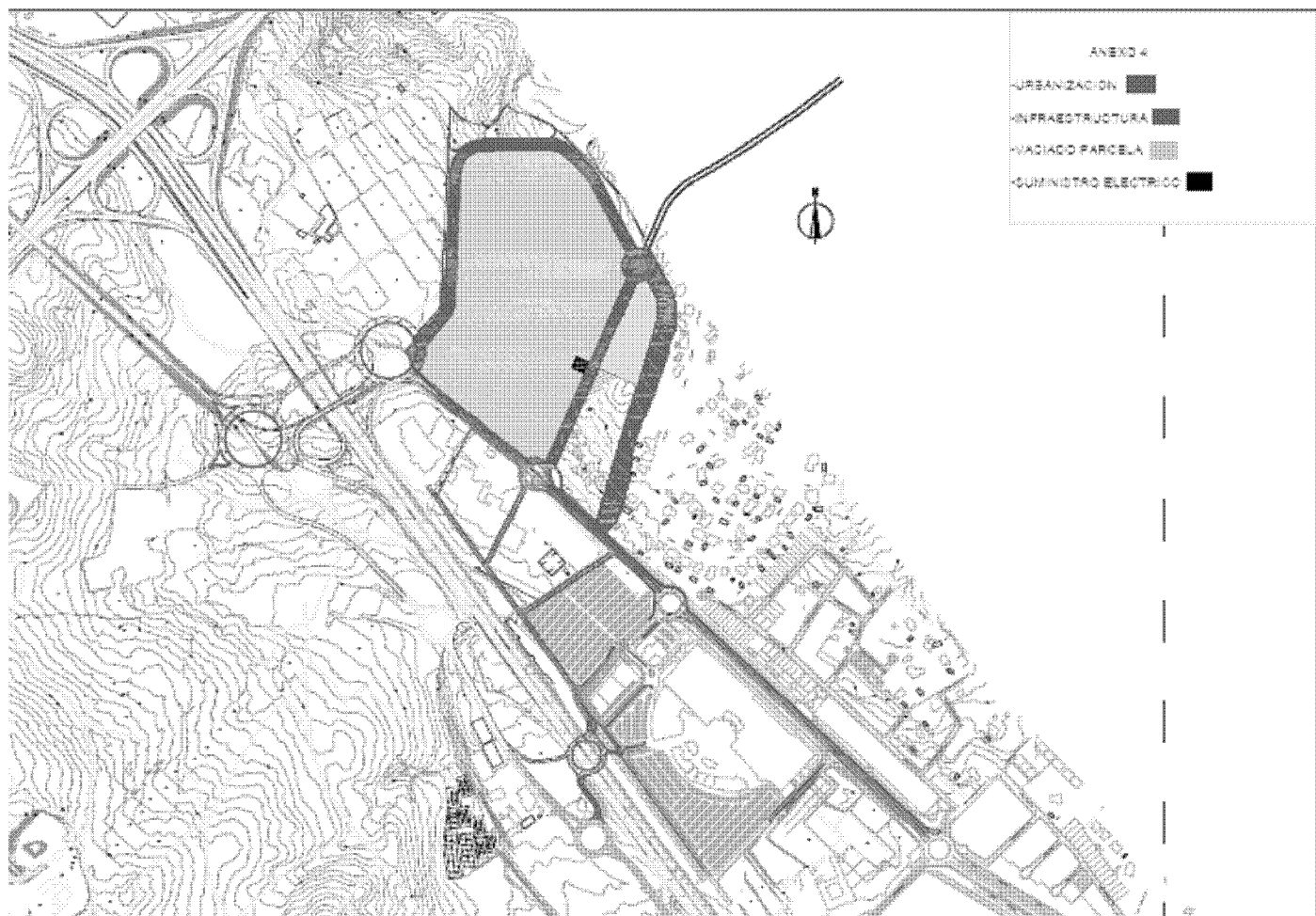


ANEXO 2  
PLANO CATASTRAL  
FINCAS APORTADAS

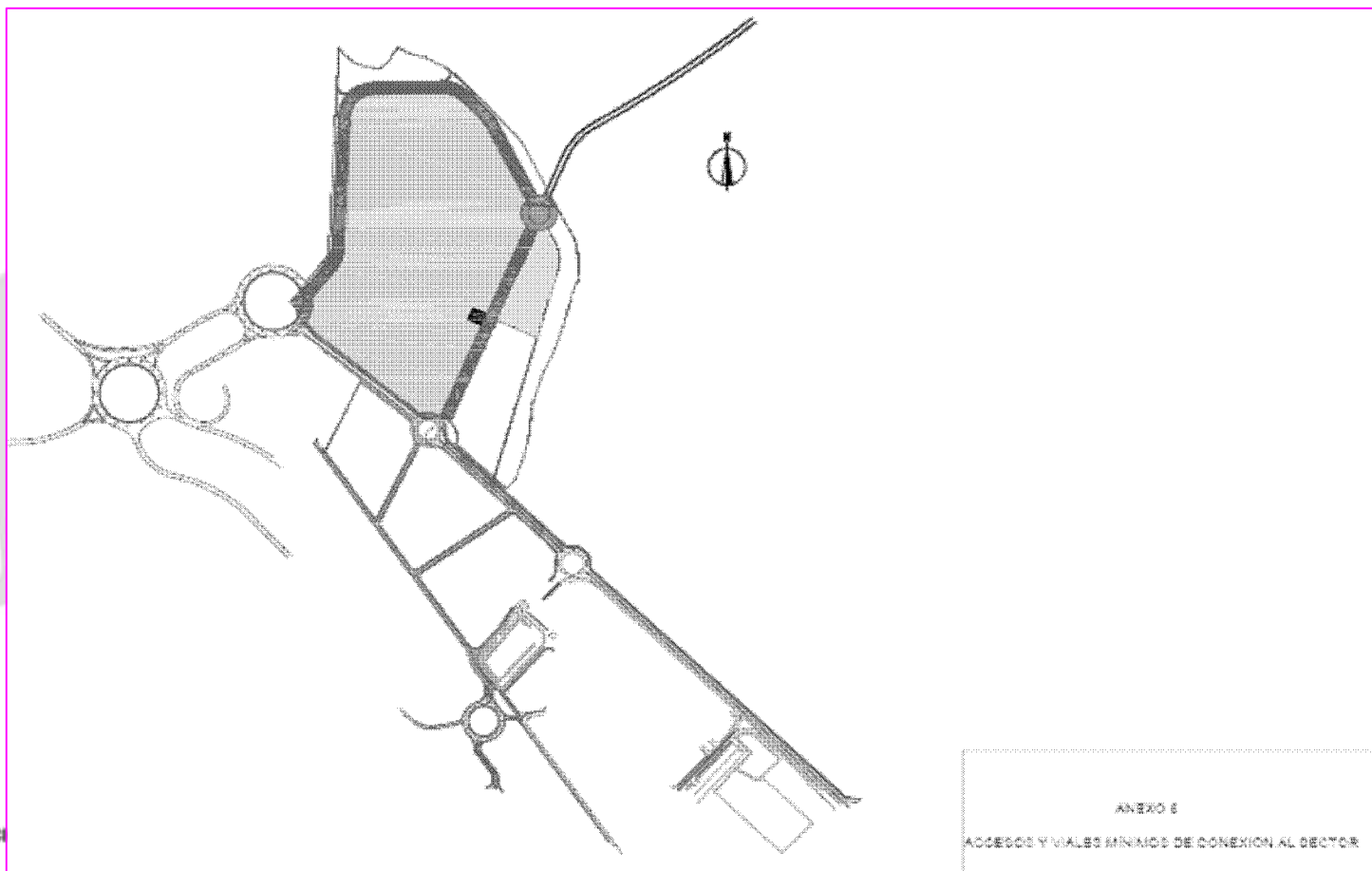
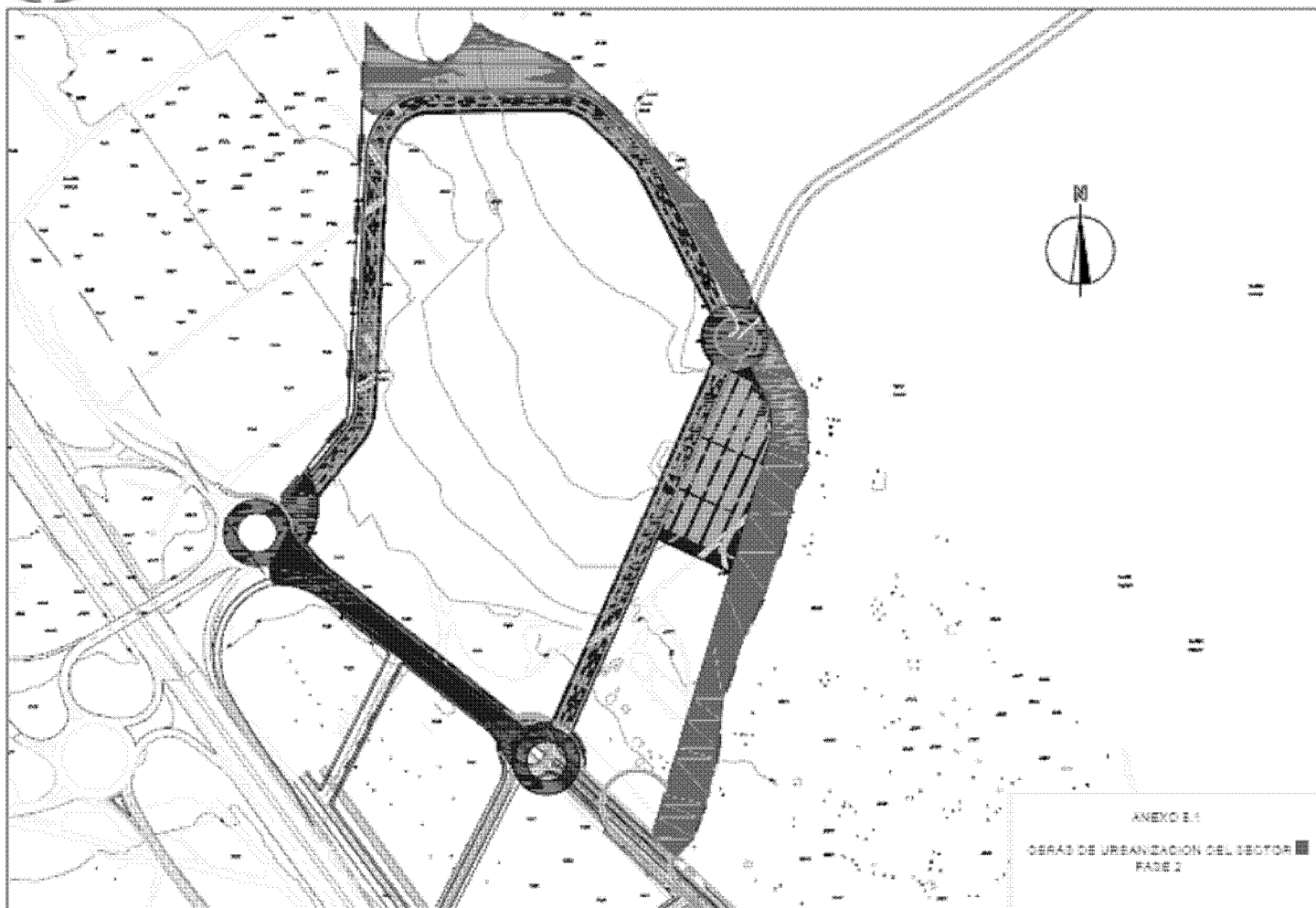


ANEXO 3  
PARCELAS DE RESULTADO











Segundo.- Notificar a los interesados, a los efectos oportunos.

**2º.-SECCIÓN RENTAS.- APROBACIÓN PROVISIONAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.-**

Dada cuenta de la providencia de la Teniente de Alcalde de 28 de octubre de 2009 para que se proceda a la modificación de la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Actividades Económicas, incluyéndose una serie de bonificaciones contempladas en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

RESULTANDO.- Que por la Sección de Promoción Económica y Empleo se emite informe acerca de la bonificación por creación de empleo y por la Sección de Rentas e Inspección se ha elaborado un borrador en el que se regulan esta y el resto de bonificaciones: por inicio de actividad, por el fomento de energías renovables, por el establecimiento de un transporte colectivo o compartido y por rendimiento neto negativo.

CONSIDERANDO.- Lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes del citado Texto Refundido, relativos a la imposición y ordenación de tributos locales, así como el artículo 88 apartado 2, que regula las bonificaciones potestativas para los Ayuntamientos en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

CONSIDERANDO.- Que según el artículo 47.1.de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, los acuerdos de las Corporaciones Locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes

A la vista de lo expuesto, del informe de la Jefa de Sección de Rentas e Inspección, del dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Gestión Municipal, de fecha 3 de noviembre de 2009, y de la enmienda al dictamen referido, de fecha 9 de noviembre de 2009, el Pleno por unanimidad acuerda:

PRIMERO.- Aprobar provisionalmente la modificación de la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Actividades Económicas, con la introducción del artículo 4, cuyo texto es el siguiente:

**"ARTICULO 4**

**A) Bonificación por inicio de actividad.**

1.- Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de cualquier actividad empresarial y tributen por cuota municipal disfrutarán durante los tres primeros años siguientes a la finalización del segundo periodo impositivo de desarrollo de la misma de una bonificación en la cuota tributaria municipal.

El porcentaje de bonificación será el 25 por 100 durante los tres años y se aplicará a la cuota tributaria municipal, integrada por la cuota de tarifa ponderada por el coeficiente establecido en el art. 86 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y



modificada por el coeficiente establecido en el artículo 3 de esta Ordenanza.

2.- La aplicación de esta bonificación requerirá que la actividad económica no se haya ejercido anteriormente bajo otra titularidad.

Se entenderá que la actividad se ha ejercido anteriormente bajo otra titularidad, entre otros, en los supuestos siguientes:

Fusión, escisión o aportación de ramas de actividad.

Transformación de sociedades.

Sucesión en la titularidad de la explotación por familiares vinculados a la anterior titular por línea directa o colateral hasta el segundo grado inclusive.

Tratándose de sujetos pasivos que ya vinieran realizando en el municipio actividades empresariales sujetas al impuesto, no se entenderá que se produce el inicio efectivo de una nueva actividad, entre otros, en los siguientes casos:

Cuando el alta sea debida a cambios normativos en la regulación del impuesto.

Cuando el alta sea debida a una reclasificación de la actividad que se venía realizando.

Cuando el alta suponga la ampliación o reducción del objeto material de la actividad que se venía realizando.

Cuando el alta sea consecuencia de la apertura de un nuevo local para la realización de la actividad por la que ya se venía tributando.

3.- Esta bonificación tiene carácter rogado y deberá ser solicitada por el sujeto pasivo ante el Ayuntamiento, antes del 31 de diciembre del segundo periodo impositivo de desarrollo de la actividad.

Si se solicita posteriormente se aplicará para los ejercicios que resten hasta la finalización de los tres años a que se refiere el apartado 1 de la letra A) de este artículo.

En cualquier caso, el periodo de aplicación de la bonificación caducará transcurridos tres años desde la finalización de la exención prevista en el párrafo b) del apartado 1 del artículo 82 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **B) Bonificación por creación de empleo.**

1.- Los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y hayan incrementado el promedio de su plantilla de trabajadores con contrato indefinido durante el periodo impositivo inmediato anterior al de la aplicación de la bonificación, en relación con el periodo anterior a aquel, disfrutarán de una bonificación en la cuota tributaria municipal de hasta el 50 por 100, en la forma que se establece a continuación.

Los porcentajes de bonificación, en función de cual sea el incremento medio de la plantilla de trabajadores con contrato indefinido, serán:

Incremento igual o superior al 10 por 100: 10% bonificación.



Incremento igual o superior al 20 por 100: 20% bonificación.  
Incremento igual o superior al 30 por 100: 30% bonificación.  
Incremento igual o superior al 40 por 100: 40% bonificación.  
Incremento igual o superior al 50 por 100: 50% bonificación.

La bonificación se aplicará a la cuota tributaria municipal, integrada por la cuota de tarifa ponderada por el coeficiente establecido en el art. 86 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y modificada por el coeficiente establecido en el artículo 3 de esta Ordenanza.

2.- La cifra de incremento medio en porcentaje será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$I = \frac{(N_{tf} - N_{ti}) \times 100}{N_{ti}}$$

I = Incremento en porcentaje.

N<sub>tf</sub> = Número de trabajadores con contrato indefinido en el periodo final.

N<sub>ti</sub> = Número de trabajadores con contrato indefinido en el periodo inicial.

3.- Esta bonificación tiene carácter rogado y deberá ser solicitada por el sujeto pasivo ante el Ayuntamiento dentro del primer trimestre del ejercicio en el que ha de aplicarse.

4.- La duración de esta bonificación es de un año, sin perjuicio de que cada vez que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 los sujetos pasivos puedan volver a solicitarla.

#### **C) Bonificaciones Medioambientales.**

1.- Los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y que utilicen o produzcan energía a partir de instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables o sistemas de cogeneración disfrutará de una bonificación de hasta el 25 por 100 de la cuota tributaria municipal.

A estos efectos, se considerarán instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables las contempladas y definidas como tales en el Plan de Fomento de las Energías Renovables.

Se considerarán sistemas de cogeneración los equipos e instalaciones que permitan la producción conjunta de electricidad y energía térmica útil.

2.- Los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y establezcan un plan de transporte para sus trabajadores que tenga por objeto reducir el consumo de energía y las emisiones causadas por el desplazamiento al lugar del puesto de trabajo y fomentar el empleo de los medios de transporte más eficientes, como el transporte colectivo o compartido, disfrutará de una bonificación de hasta el 25 por 100 de la cuota tributaria municipal.

3.- Las bonificaciones contempladas en los apartados 1 y 2 tienen carácter rogado por lo que deberán ser solicitadas por los sujetos



pasivos ante el Ayuntamiento dentro del primer trimestre del ejercicio en el que han de aplicarse. La duración de las mismas será de dos años.

4.- Estas bonificaciones se aplicarán a la cuota tributaria municipal, integrada por la cuota de tarifa ponderada por el coeficiente establecido en el art. 86 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y modificada por el coeficiente establecido en el artículo 3 de esta Ordenanza.

#### **D) Bonificación por rendimiento neto negativo.**

1.- Los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y tengan una renta o rendimiento neto de la actividad económica negativo tendrán derecho a una bonificación del 25 por 100 de la cuota tributaria municipal.

A efectos de poder aplicar esta bonificación, los rendimientos netos negativos se referirán a los del ejercicio inmediatamente anterior al del año de aplicación de la bonificación.

2.- Esta bonificación tiene carácter rogado y deberá ser solicitada por el sujeto pasivo ante el Ayuntamiento antes del 31 de agosto del ejercicio de su aplicación.

3.- La duración de esta bonificación es de un año, sin perjuicio de que se pueda solicitar cada vez que el sujeto pasivo tenga un rendimiento neto de la actividad económica negativo.

4.- La bonificación se aplicará a la cuota tributaria municipal, integrada por la cuota de tarifa ponderada por el coeficiente establecido en el art. 86 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y modificada por el coeficiente establecido en el artículo 3 de esta Ordenanza.

#### **NOTAS COMUNES:**

Las bonificaciones contempladas en este artículo no son aplicables simultáneamente, por lo que en el supuesto de que un sujeto pasivo tenga derecho a mas de una de ellas se le aplicará de oficio la más favorable, salvo que por escrito el sujeto pasivo optara por otra bonificación.

Se faculta a la Alcaldía para la aprobación de las normas necesarias para la aplicación y gestión de las bonificaciones contempladas en este artículo así como del procedimiento para su concesión, modelos de solicitud y documentación necesaria en cada una de ellas.

SEGUNDO.- Incluir la modificación de los coeficientes de situación del artículo 3 de la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Actividades Económicas, quedando como sigue:

Categoría fiscal de las calles	1	2	3	4
Coeficiente de situación aplicable	3'33	2'85	2'38	1'90



TERCERO.- Exponer al público durante un período de treinta días, mediante edictos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios municipal, así como en un diario de los de mayor circulación de la provincia, la citada modificación a efectos de que los interesados examinen el expediente y puedan presentar las reclamaciones o alegaciones que estimen oportunas, elevándose a definitivo el acuerdo provisional en caso de que no se formulase ninguna.

CUARTO.- Publicar el acuerdo definitivo y el texto íntegro de la modificación de la Ordenanza en el B.O.P., entrando en vigor y comenzando a aplicarse el día 1 de enero de 2010

QUINTO.- Establecer el plazo de presentación de las solicitudes de bonificación por inicio de actividad para este primer ejercicio de aplicación hasta el 31 de marzo de 2010, dándosele la difusión adecuada para que los interesados tengan conocimiento.

**3º.-SECCIÓN RENTAS.- APROBACIÓN PROVISIONAL DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.-** Dada cuenta de las propuestas de la Teniente de Alcalde de fecha 28 de octubre y 3 de noviembre de 2009, de modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles reduciendo el tipo de gravamen de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, debido al procedimiento de valoración colectiva de carácter general, e introduciendo un párrafo en el artículo de las bonificaciones en la cuota para las familias numerosas.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que establece que el tipo de gravamen mínimo y supletorio será el 0,4 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el máximo será el 1,10 por ciento.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 74 del mismo texto legal, que se refiere a las bonificaciones potestativas, y señala que las Ordenanzas Fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa. La ordenanza deberá especificar la clase y las características de los bienes inmuebles a que afecte, duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales de esta bonificación, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.

CONSIDERANDO lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes del citado Texto Refundido, relativos a la imposición y ordenación de tributos locales.

CONSIDERANDO que según el artículo 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, los acuerdos de las Corporaciones Locales se adoptan, como regla general, por mayoría simple de los miembros presentes.

A la vista de lo expuesto, del informe de la Jefa de Sección de Rentas e Inspección y del dictamen de la Comisión Informativa Permanente de Gestión Municipal, de fecha 3 de noviembre de 2009, el Pleno por unanimidad, acuerda:



PRIMERO.- Aprobar provisionalmente la modificación de los artículos 2, apartado 1 y artículo 5, apartado 1, párrafo 3, con la adición del texto que a continuación se transcribe, de la Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Bienes Inmuebles quedando redactados como sigue:

**"ARTICULO 2".**

1. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a los bienes de naturaleza urbana, queda fijado en el 0,51 por 100.

**"ARTICULO 5"**

1.

De existir más de un sujeto pasivo como titular de la vivienda habitual, todos ellos deberán estar incluidos en el mismo título de familia numerosa que justifique la bonificación " *Se exceptúan los supuestos de nulidad, separación o divorcio en los que sólo se requerirá que se halle incluido en el título de familia numerosa el cónyuge que por declaración judicial firme tenga atribuido el uso de la vivienda familiar.*"

SEGUNDO.- Exponer al público durante un periodo de treinta días, mediante edictos en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios municipal, así como en un diario de los de mayor circulación de la provincia, la citada modificación a efectos de que los interesados examinen el expediente y puedan presentar las reclamaciones o alegaciones que estimen oportunas, elevándose a definitivo el acuerdo provisional en caso de que no se formulase ninguna.

TERCERO.- Publicar el acuerdo definitivo y el texto integro de la modificación de la Ordenanza en el B.O.P., entrando en vigor a partir de esta publicación y comenzando a aplicarse el 1 de enero del año 2010.

**4º.- ALCALDÍA.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA FECHA DE CELEBRACIÓN DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL PLENO DE NOVIEMBRE DE 2009, FIJÁNDOLA PARA EL DÍA 25 DE NOVIEMBRE A LAS 19'30 HORAS.-** Dada cuenta de la propuesta de modificación de la fecha de celebración de la sesión ordinaria del Pleno de noviembre de 2009, formulada por la Alcaldía, el Pleno por unanimidad acuerda su celebración para el día 25 de noviembre a las 19'30 horas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, por la Presidencia se levanta la sesión, siendo las veintiuna horas de lo cual, como Secretaria, doy fe.