



AYUNTAMIENTO de LA NUCÍA

CONVENIO URBANÍSTICO PARA INSTRUMENTAR LA OCUPACIÓN DIRECTA TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS MEDIANTE RESERVA DE APROVECHAMIENTO

REUNIDOS

De una parte,

Y de otra,

INTERVIENEN

El Sr., en nombre y representación del Ayuntamiento de La Nucía.

El Sr. actúa en nombre y representación de la mercantil.

Tales partes se reconocen la capacidad legal suficiente y necesaria para otorgar el presente Convenio, declarando no estar incurso en causa alguna de incapacidad o incompatibilidad de las previstas en la legislación vigente, y a tal efecto,

EXPONEN

I. Que, __ ostenta la titularidad de la siguiente finca:

Descripción: Finca rústica sita en La Nucía en el Paraje MUIXARA, con una superficie de terreno de una hectárea once áreas noventa y una centiáreas. Y linda al Norte, camino viejo de la serreta, Sur, Emilio Font Valles, Herederos Juan Bautista Ferrer, Este, Juan Torres Santiago, camino en medio y Oeste, Juan Iborra, Herederos José Seguí, vereda en medio”.

Inscripción: 1ª Tomo 777 Libro: 72 Folio: 70 Fecha: 02/05/1991

Referencia Catastral: 03094A007000420000IU”

Se corresponde con la Finca Registral nº 9462 del Registro de la Propiedad de Altea y con la parcela catastral 42 del polígono 7 del término municipal de la Nucía, con una superficie, según reciente medición, de 11.333,47 m²s. Se adjunta como **documento número 1**, medición topográfica de la finca.

II. Que, los terrenos anteriormente identificados están clasificados urbanísticamente, de conformidad con Plan Parcial La Serreta, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 28 de Septiembre de 2.005 (B.O.P. de Alicante de 5 de Mayo de 2.006), como suelo urbanizable con destino a las siguientes dotaciones:



AYUNTAMIENTO de LA NUCÍA

- a. P/RD: Dotacional Deportivo.
 - b. S/ED: Dotacional Educativo
 - c. S/RD: Equipamiento público deportivo-campo de Golf.
 - d. Dotacional Viario Público.
- III.** Que, el Excmo. Ayuntamiento de La Nucía, en orden a desarrollar, consolidar y potenciar los usos que, en la actualidad, se encuentran implantados y en funcionamiento en la conocida como “Ciudad Deportiva Camilo Cano de la Nucía”, precisa de la obtención de los terrenos descritos en el Expositivo I con antelación a la gestión urbanística que está prevista para los mismos.
- A este respecto, la conveniencia de dicha obtención anticipada obedece a la necesidad de dotar a una zona de equipamiento deportivo en funcionamiento, de dotaciones adicionales y complementarias que consoliden y potencien dicha Ciudad Deportiva.
- IV.** Que, el artículo 107 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), establece la posibilidad de que, mediante el mecanismo de la ocupación directa, se proceda a *“la obtención pactada con los propietarios de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real”*.
- V.** Que, el Aprovechamiento Tipo fijado por el planeamiento para el indicado Sector La Serreta es de 0’1979 m²t/m²s.
- VI.** Que, de acuerdo con todo lo anterior, las partes intervinientes celebran el presente Convenio con sujeción al siguiente,

CLAUSULADO

PRIMERO. OBJETO

_____ cede al Ayuntamiento de La Nucía la propiedad de los terrenos descritos en el Expositivo I del presente Convenio, y que la Corporación Local requiere ocupar para las dotaciones adicionales a desarrollar en el entorno de la Ciudad Deportiva.

La referida cesión de la propiedad de los terrenos descritos en el Expositivo I del presente Convenio a favor del Excmo. Ayuntamiento de La Nucía se tramitará y formalizará de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 107 de la LOTUP.



AYUNTAMIENTO de LA NUCÍA

SEGUNDO. RESERVA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO A FAVOR DEL PROPIETARIO.

Los terrenos cedidos al Excmo. Ayuntamiento de La Nucía, tienen una superficie de 11.333,47 m²s, por lo que el aprovechamiento subjetivo que generan se establece en aplicación de la siguiente fórmula.

$$\text{Superficie} \times \text{Aprovechamiento Tipo} \times 0,9 =$$

$$11.333,47 \text{ m}^2\text{s} \times 0,1979 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 0,9 =$$

xxx m²t de uso y tipología característicos (unidades de aprovechamiento o ua)

De conformidad con el artículo 79.6 de la LOTUP, la obtención de los terrenos a favor de la Administración mediante Ocupación Directa, implica la reserva de un aprovechamiento subjetivo de **xxx ua** a favor de _____.

La reserva se realiza inicialmente en unidades de aprovechamiento correspondientes al uso y tipología característicos, a falta de la posibilidad de que se introduzcan en el Proyecto de Reparcelación coeficientes correctores de uso y tipología que pudieran suponer una alteración del aprovechamiento tipo (artículo 84.2 LOTUP).

Para evitar problemas con la futura adjudicación de derechos, el propietario podrá elegir, en su caso, por la asignación de usos y tipologías que le permitan la obtención de una parcela mínima suficiente conforme al planeamiento, sin necesidad de proindiviso con terceros, todo ello siempre que no afecte a derechos de terceros ni al interés público.

TERCERO. PLAZO DE LA RESERVA.

El plazo de reserva será de 4 años a partir de la suscripción del presente convenio, en tanto en cuanto se facilita la ocupación de la parcela objeto de cesión.

En el caso en que en dicho plazo no se haya podido materializar la referida reserva de aprovechamiento urbanístico, el propietario podrá instar la expropiación prevista en el artículo 104 de la LOTUP y el artículo 48.e) párrafo 2º del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Decreto Legislativo 7/2015 (TRLRU).

Dicho plazo podrá ser, no obstante lo anterior, objeto de prórrogas por mutuo acuerdo.

CUARTO. UNIDAD DE EJECUCIÓN DONDE SE HARÁN EFECTIVOS LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS OBJETO DE RESERVA.

El aprovechamiento urbanístico objeto de reserva se materializará en la Unidad de Ejecución Única del Sector la Serreta aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 28 de Septiembre de 2.005 (B.O.P. de Alicante de 5 de Mayo de 2.006).



AYUNTAMIENTO de LA NUCÍA

Sin perjuicio de ello, el propietario podrá solicitar la transferencia del aprovechamiento reservado en otra Unidad de Ejecución, con anterioridad al transcurso del plazo señalado en la anterior Estipulación Tercera, siempre que dicha Unidad presente excedente de aprovechamiento y el Ayuntamiento lo entienda oportuno.

QUINTO. AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA LA OCUPACIÓN INMEDIATA.

El propietario, con la firma del presente Convenio, autoriza al Excmo. Ayuntamiento de La Nucía, expresa e incondicionadamente, la ocupación efectiva de los terrenos cedidos.

No será necesario, por tanto, que el Ayuntamiento espere a la terminación del procedimiento de ocupación directa para ocupar los terrenos cedidos y permitir, en su caso, el inicio de la ejecución de los proyectos que entienda oportunos; todo ello sin perjuicio de su necesaria continuación hasta la efectiva inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos a favor de la Corporación Local y de la reserva de aprovechamiento a favor del Propietario.

El propietario manifiesta su renuncia a percibir indemnización en concepto de ocupación anticipada del suelo destinado a dotaciones.

SEXTO. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El Ayuntamiento de La Nucía realizará las actuaciones necesarias para la inscripción del presente documento en el Registro de la Propiedad, incorporando al mismo tanto la cesión de la parcela con destino dotacional como la reserva de aprovechamiento, en este caso en un folio independiente al que se trasladarán las inscripciones de dominio y demás derechos reales vigentes sobre la finca (artículo 107.2.e) LOTUP).

Los gastos generados, en su caso, por la inscripción, o por cualquier actuación necesaria para su buen fin, serán de cuenta del Ayuntamiento de La Nucía.

SÉPTIMO. RÉGIMEN JURÍDICO.

De conformidad con el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Convenio tiene, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso-Administrativo las cuestiones que pudieren plantearse relativas a su celebración, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción.

En prueba de conformidad, los comparecientes firman el presente documento en el lugar y fecha al principio señalados, así como el plano y demás documentos que se acompañan, de lo que yo, la Secretaria General. Doy fe.