



**Asunto: URBANISMO\_Gestión\_Casa de Don Gabino\_Propuesta de Convenio novatorio\_E\_2218\_2020.**

## PROPUESTA de CONVENIO.

### *Antecedentes.*

\* 1.- Por acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 16 de diciembre de 2008 y 23 de marzo de 2009 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola y de su término municipal (PG 2008). El Plan General incorpora el “CONVENIO DE PLANEAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE DE PARTICULAR MEDIANTE PERMUTA CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OTORGADO POR EL PLAN GENERAL DE 2005 (en TRAMITACIÓN)” (BOP de Alicante, n.º 80, de 30 de abril de 2009 (págs. 74-76).

El Objeto de este Convenio (Apdo. B de su expositivo) era doble: 1) la adquisición por el Ayuntamiento de la Vivienda Catalogada “Casa de Don Gabino”, ficha n.º 36 del Catálogo de protección del Plan General, y, 2) la modificación del planeamiento con el fin de crear, en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana del año 2005 (a la sazón en trámite) un aprovechamiento urbanístico suplementario, de valor equivalente al de la vivienda catalogada, en contraprestación de la misma, aprovechamiento que se había de atribuir a un tercero (promotora coadyuvante), que asumía la obligación de pago a los propietarios del inmueble catalogado. El aprovechamiento a atribuir se había de concretar, por lo tanto, en determinadas fincas de la propiedad de ese tercero, promotor coadyuvante.

\* 2.- En virtud de lo establecido en el Convenio, debían realizarse las siguientes actuaciones:

Nº	Cláusula	1. Actuaciones de la propiedad (parte vendedora).	2. Actuaciones de la promotora (parte coadyuvante).	3. Actuaciones del Ayuntamiento (parte compradora).	Fecha o condición:
01	Primera.1			Adquirir la finca catalogada (propiedad y posesión) "Casa de Don Gabino", en el estado en que se encuentra a la fecha del Convenio, como cuerpo cierto, y por el precio de 1.659.570' -€	
02	Segunda.1	Transmitir al Ayuntamiento el pleno dominio de la Casa de Don Gabino (parte catalogada), libre de cargas y gravámenes.			Requiere la previa segregación de la parte no catalogada.  (3). *3. Requiere el pago a la propiedad del precio convenido por parte del promotor coadyuvante.
03	Quinta	Transmitir la propiedad y entregar la posesión de la cosa: "Casa de don Gabino" desde la fecha del convenio.			Se somete a condición resolutoria en caso de impago por el Ayto.
04				Asumir los gastos de uso, mantenimiento y adquisición por conservación de la vivienda catalogada, de los servicios y suministros y de arbitrios e impuestos.	A partir de la adquisición por el Ayuntamiento del pleno dominio y posesión.  (5).



AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA  
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.infoville.net

Nº	Cláusula	1. De la propiedad (parte vendedora).	2. De la promotora (parte coadyuvante).	3. Del Ayuntamiento (parte compradora).	Fecha o condición:
05	Segunda.1	Admitir q el pago se asuma por el beneficiario del aprovechamiento: "PROMOCIONES LAS GAVIOTAS S.A".			
06	Primera.1			Autorizar la segregación de la vivienda anexa no catalogada.	Sin fecha (s/f) (1), (3).
07	Primera.1			Autorizar tratamiento de fachada en mediera y servidumbre de vistas de la parte no catalogada.	s/f (1)
08	Primera.2			Dotar de un aumento de edificabilidad de PG: 2 años a 2.693,47 m <sup>2</sup> c al solar de la promotora coadyuvante sito en C/ Venida de la Virgen, Avda. De Elda y Avda. De Tamarit, de valor 1.517.600'-€, sg. Informe Anexo I de la arq. mpal., de 7 de noviembre de 2006.	Aprobación del PG: 2 años a contar de la firma del Convenio.
09	Primera.2			Dotar de un aumento de edificabilidad de 237,6 m <sup>2</sup> c al solar de la promotora coadyuvante sito en C/ Paraguay, esq. Avda. De Argentina, de valor 140.920'-€, sg. Informe Anexo I de la arq. mpal., de 7 de noviembre de 2006.	Aprobación del PG: 2 años a contar de la firma del Convenio.
10	Primera.2			Compensar con la servidumbre (N.º 07, Cláusula 1ª.1 anterior), la diferencia de 1.050 € resultante a favor de la propiedad: 1.659.570'-€ - 1.658.520'-€= 1.050'-€.)	s/f. (1)

Nº	Cláusula	1. De la propiedad (parte vendedora).	2. De la promotora (parte coadyuvante).	3. Del Ayuntamiento (parte compradora).	Fecha o condición:
11	Cuarta.			Mantener el tratamiento de fachada (no así la servidumbre de vistas, que no se menciona) en caso de no reconocerse en el PG definitivamente aprobado los aprovechamientos excedentarios convenidos.	No ha lugar, al haberse reconocido los aprovechamientos en el PG.
12	Primera.3 y 4			Pagar a los vendedores el precio en metálico de la vivienda catalogada, de 1.659.570 €, actualizado con el IPC, si en el plazo de dos años no se hubiera aprobado el Plan General en el que se recogieran los aprovechamientos señalados (actuaciones 4 y 5 anteriores, cláusula 1ª.2).	Requiere previo requerimiento escrito de la parte vendedora, que no consta que se haya efectuado.
13	Tercera.2. pfo. 2º.			Pagar a los vendedores el precio en metálico de la vivienda catalogada, de 1.659.570 €, actualizado con el IPC, si, aprobado el Plan General, este no recogiera los aprovechamientos señalados.	No ha lugar, al haberse reconocido los aprovechamientos en el PG



AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA  
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alicant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.infoville.net

Nº	Cláusula	1. De la propiedad (parte vendedora).	2. De la promotora (parte coadyuvante).	3. Del Ayuntamiento (parte compradora).	Fecha o condición:
14	Tercera.1		Pagar el precio de la casa de Don Gabino a sus propietarios.		Un mes a contar de la fecha de aprobación del PG, si esta tiene lugar en el plazo de dos años a contar de la suscripción del Convenio.  (4).
15			Pagar al Ayuntamiento el precio de la casa de Don Gabino, satisfecho, en su caso, por el Ayuntamiento a sus propietarios, por razón de haberse demorado la aprobación del PG más de dos años. Siempre que el Plan contenga los aprovechamientos convenidos (Obligación 12 anterior, cláusula 1ª.3 y 4).		s/f.  (4).

s/f. Sin fecha.

(1). Fecha no establecida en el convenio. Vigencia y eficacia PG entonces en tramitación: BOP, de Alicante, n.º 80, de 30 de abril de 2009.

(2). No se especifica si definitiva o provisional (municipal, se entiende). La aprobación provisional municipal se produjo, en lo que respecta a las determinaciones objeto del convenio, por acuerdo plenario de 30 de junio de 2006. La aprobación definitiva del PG2008, que incorpora el convenio, se acordó por la CTU de Urbanismo de Alicante de 16 de diciembre de 2008 y 23 de marzo de 2009 (BOP de Alicante, n.º 80, de 30 de abril de 2009).

(3). La propiedad no solicitó certificado de in-necesidad de la licencia de segregación de la parte no catalogada hasta el 11 de marzo de 2022, (2022-E-RE-2636), Expte. 7827/2022.

(4). Si se aprueba el Plan y no se produce el pago, la efectividad de los aprovechamientos concedidos quedará en suspenso hasta que el pago se realice.

(5). Conforme a la cláusula quinta (pfo. 3º) el Ayuntamiento concedía un plazo de tres meses a la familia propietaria, a contar desde la fecha de suscripción del Convenio, para retirar de la vivienda catalogada sus pertenencias, permitiéndoles conservar entre tanto una llave de la vivienda a tal fin, que debían entregar al Ayuntamiento al término de dicho plazo de tres meses. Al Ayuntamiento, sin embargo, no se le hizo nunca entrega efectiva de la posesión del inmueble. El Ayuntamiento, ha debido solicitar, en repetidas ocasiones, autorización de los propietarios para la realización de sucesivas visitas de inspección.

(6). Este incremento de aprovechamiento ha devenido, sin embargo, no materializable en la parcela del caso, por la razón de haberse esta edificado, dado el amplio lapso transcurrido sin que se cumplieran las estipulaciones del Convenio.

\* 3.- De las mencionadas actuaciones estipuladas **se han llevado** a efecto las siguientes:

Nº	Cláusula	1. De la propiedad (parte vendedora).	2. De la promotora (parte coadyuvante).	3. Del Ayuntamiento (parte compradora).	Fecha o condición:
07	Primera.1			Autorizar tratamiento de fachada en mediera y servidumbre de vistas de la parte no catalogada.	s/f *1
08	Primera.2			Dotar de un aumento de edificabilidad de 2.693,47 m <sup>2</sup> c al solar de la promotora coadyuvante sito en C/ Venida de la Virgen, Avda. De Elda y Avda. De Tamarit, de valor 1.517.600'-€, sg. Informe Anexo I de la arq. mpal., de 7 de noviembre de 2006.	Aprobación del PG: 2 años a contar de la firma del Convenio.
10	Primera.2			Compensar con la servidumbre (N.º 07, Cláusula 1ª.1 anterior), la diferencia de 1.050 € resultante a favor de la propiedad: 1.659.570'-€ - 1,658,520'-€)	s/f. *1

\* 4.- De las actuaciones estipuladas en el Convenio, **no** se han llevado a efecto las siguientes:

Nº	Cláusula	1. De la propiedad (parte vendedora).	2. De la promotora (parte coadyuvante).	3. Del Ayuntamiento (parte compradora).	Fecha o condición:
01	Primera.1			Adquirir la finca catalogada (propiedad y posesión) "Casa de Don Gabino", en el estado en que se encuentra a la fecha del Convenio, como cuerpo cierto, y por el precio de 1.659.570'-€	



AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA  
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.infoville.net


Nº	Cláusula	1. De la propiedad (parte vendedora).	2. De la promotora (parte coadyuvante).	3. Del Ayuntamiento (parte compradora).	Fecha o condición:
09	Primera.2			Dotar de un aumento de edificabilidad de 237,6 m <sup>2</sup> c al solar de la promotora coadyuvante sito en C/ Paraguay, esq. Avda. De Argentina, de valor 140.920'- €, sg. informe Anexo I de la arq. mpal., de 7 de noviembre de 2006.	Aprobación del PG: 2 años a contar de la firma del Convenio. (2), (6).
03	Quinta	Transmitir la propiedad y entregar la posesión de la cosa: "Casa de don Gabino" desde la fecha del convenio.			Se somete a condición resolutoria en caso de impago por el Ayto.
14	Tercera.1		Pagar el precio de la casa de Don Gabino a sus propietarios.		Un mes a contar de la fecha de aprobación del PG. si esta tiene lugar en el plazo de dos años a contar de la suscripción del Convenio.  *4.

\* 5.- A fecha de hoy, las determinaciones del Convenio en su mayor parte no se han llevado a efecto, de modo que, para el cumplimiento de la finalidad originaria del mismo, habría de evaluarse, y, en su caso, reconstruirse su equilibrio económico.

\* 6.- Además, las circunstancias bajo las cuales se suscribió el Convenio han variado, y así:

**1º. Ha variado la situación patrimonial del inmueble**, derivada de la reciente adquisición por título de compraventa en escritura otorgada el veintiséis de julio de 2022 ante el Notario de Elche Don Francisco José Tornel López, señalada con el n.º 3567 de su protocolo, de la finca en que se asienta el inmueble protegido, por parte de la promotora "PREYSER AUTOSERVICIO S.L.", quien acredita ser sucesora de la original firmante del Convenio: "PROMOCIONES LAS GAVIOTAS, S.A.".

Obra en el expediente testimonio documental de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de la que viene acreditada la referida situación patrimonial: el estado de titularidad y cargas de la finca en que se asienta el inmueble catalogado "Casa de Don Gabino" (ficha n.º 36 del Catálogo de protección del Plan General).

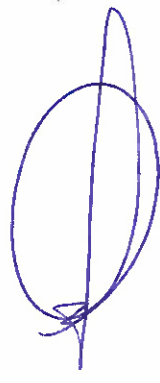


En consecuencia, la actualización o novación del Convenio, para la reconstrucción de su equilibrio económico, atañe ya solo a dos partes: el Ayuntamiento de Santa Pola y la promotora: "PREYSER AUTOSERVICIO S.L.", actual titular tanto del inmueble protegido como de las fincas receptoras de los aprovechamientos excedentarios pactados y del futuro predio dominante de la servidumbre de luces y vistas acordada en el Convenio suscrito, una vez se produzca la segregación de la parte no catalogada de la finca.


Las partes comparecientes que suscriben el pacto novatorio del Convenio originalmente concluido, son:

De una parte, **el Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola**, y, en su representación, la Sra. Alcaldesa D<sup>a</sup> Loreto SERRANO POMARES.

Y de otra parte, Don Ramón Lorenzo QUILES ANTÓN, mayor de edad, industrial de la construcción, vecino de Elche, con domicilio en C/ Moraira, 37, DNI n.º 21.986.467-P, que interviene en nombre y representación, como Administrador único, de la mercantil **PREYSER AUTOSERVICIO S.L.**, de nacionalidad española, con domicilio social en Elche (Alicante) CP 03206, calle Sax, s/n, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en Elche, por el Notario Don Miguel Ángel Moreno Escribano, el día 13 de junio de 2.014, número 812 de protocolo; inscrita en el registro Mercantil de la provincia de Alicante al tomo 3784, folio 177, hoja A-140.624. Con CIF B-54793245.



**2º. Estado del inmueble protegido.-** Se ha producido un significativo deterioro del inmueble protegido (así lo refleja el Informe del arquitecto técnico municipal de fecha 18 de marzo de 2022, obrante en el expediente), deterioro que comporta, de suyo, una disminución del valor del inmueble, que se evalúa en el coste de las obras y actuaciones que, a día de hoy, son precisas para restituir su estado al tiempo en que el Convenio se suscribió, en términos de aptitud del uso original del inmueble (vivienda y despacho/consulta médica particular). En el informe del Arquitecto Técnico municipal el valor de tales obras y actuaciones se estimó inicialmente en QUINIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS con SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (510.934,66 €), IVA incluido, de ejecución por contrata, más TREINTA Y NUEVE MIL TREINTA Y DOS EUROS, CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (39.032,44 €) de honorarios técnicos de redacción de proyecto, Dirección de Obra y Coordinación de Seguridad y Salud. En total: QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS, con DIEZ CÉNTIMOS (**549.967,10€**), estimación que quedó supeditada a la determinación precisa que venga del oportuno proyecto que habrá de redactarse. Tal y como se indica en el propio informe: *"La relación de actuaciones mencionada es susceptible de ampliación una vez redactado el correspondiente proyecto de rehabilitación del edificio"*.



Redactado por parte de la promotora el correspondiente Proyecto de Rehabilitación, el presupuesto de las mismas asciende a SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS EUROS (**798.600'- €**), de Ejecución por Contrata, incluyendo Honorarios técnicos de redacción de proyecto, dirección de obra y coordinación de Seguridad y Salud, e IVA.



Al referido presupuesto ha de añadirse el de las mejoras solicitadas por los Servicios Técnicos municipales, que asciende a otros CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCO EUROS (49.405' - €), también de Ejecución por Contrata, incluyendo Honorarios técnicos de redacción de proyecto, dirección de obra y coordinación de Seguridad y Salud, e IVA.

En fecha 18 de octubre de 2022, por Resolución de la Alcaldía n.º 2022-1579, se ordenó a PREYSER AUTOSERVICIO, S.L., a la sazón propietaria del inmueble catalogado, la ejecución de las obras necesarias e imprescindibles para el mantenimiento y la conservación del mismo, impidiendo bajo cualquier circunstancia la entrada de aguas al interior del inmueble por su cubierta, “hecho que está degradando rápidamente la construcción”.

Las actuaciones a ejecutar eran las encaminadas a conseguir la estanqueidad de la edificación y la correcta evacuación de las aguas, actuaciones que se describían y enumeraban en la propia Resolución:


1. Limpieza, reparación y sustitución de piezas en cubierta inclinada de teja plana alicantina.
2. Reparación de cubierta inclinada de teja mediante el tapado de zonas desprendidas.
3. Ejecución de remates de cubierta contra propiedades colindantes.
4. Limpieza de bajantes y canalones para la correcta evacuación de aguas.
5. Impermeabilización de canalones interiores.
4. Formación de pendiente en forjado horizontal para la correcta evacuación de las aguas de lluvia. Reimpermeabilización.

PREYSER AUTOSERVICIO, S.L. ejecuta en la actualidad, al amparo del referido título legitimante, y con la supervisión de los técnicos municipales, las obras de la Orden de Ejecución de 18 de octubre de 2022 (Resolución de la Alcaldía n.º 2022-1579).

**3º.- Evolución del mercado inmobiliario**, que afecta tanto al valor del inmueble protegido (valor de repercusión en €/m2c, atendido el aprovechamiento del uso y tipología predominante o característico de la zona de ordenanza en que se encuentra, y valor de la edificación catalogada - diferencia del mismo a la fecha del convenio y en la actualidad-), como al correspondiente al aprovechamiento excedentario asignado en el Convenio al Aprovechamiento extra de la parcela del Tamarit, en retribución de la transmisión al Ayuntamiento del inmueble protegido.

Afectando del mismo modo a uno y a otro, a efectos de mantenimiento del equilibrio económico original del convenio, no se atenderá a este factor, reconstruyendo el equilibrio de las contraprestaciones sobre la base de equivalencia de las mismas, y realizando, a tal fin, los ajustes precisos.

De este modo, una vez que son conocidos y ciertos el precio de compraventa efectiva de la casa, el coste presupuestado de las obras de rehabilitación proyectadas, y demás gastos imputables, ascendiendo todo ello a la cantidad de 1.399.266,11' -€, y siendo todo ello de valor inferior, en 260.303,89' -€ al precio de la casa inicialmente consignado, de 1.659.570,00' -€, a fin de mantener la equivalencia de las prestaciones, se detrae del valor correspondiente al aprovechamiento excedentario materializable en el solar sito en C/ Venida de la Virgen la mencionada diferencia.



**4º. Imposibilidad de materialización de la parte del aprovechamiento urbanístico excedentario,** atribuido al solar de la promotora coadyuvante sito en C/ Paraguay, esq. Avda. de Argentina, de valor 140.920' - €, sg. Informe de la Arq. mpal., de 7 de noviembre de 2006.

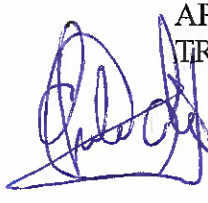
En el informe de la Arquitecta municipal de fecha 22 de diciembre de 2022, obrante en el expediente, se justifica y valora la apreciación del aprovechamiento extra de la parcela de la C/ Paraguay (Ensanche de Levante), toda vez que, tal y como ha evolucionado el mercado inmobiliario en Santa Pola, los solares edificables en la zona del ensanche de Levante han experimentado una apreciación, a diferencia de lo ocurrido en la zona del Tamarit. Proyectada tal apreciación al aprovechamiento extra reconocido en el Convenio, el informe de la Arquitecta municipal lo estima en 49.646,21 €.

**En esta situación, el cumplimiento de la finalidad del Convenio exige la reconstrucción de su equilibrio económico original, mediante un pacto novatorio a concluir en los términos de las siguientes,**



### CLÁUSULAS:

**Primera.-** El equilibrio financiero del “CONVENIO DE PLANEAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE DE PARTICULAR MEDIANTE PERMUTA CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OTORGADO POR EL PLAN GENERAL DE 2005 (en TRAMITACIÓN)”, queda restablecido del siguiente modo:





AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA  
AJUNTAMENT DE SANTA POLA

Plaça Constitució, 1 – 03130 Santa Pola (Alacant) – Telf.: 96-541.11.00 – Fax: 96-541.46.51 – www.santapola.infoville.net

**I.- Valoración del inmueble catalogado.**

		Reconocido en el Convenio	Descompuesto y actualizado en partidas de: precio de adquisición, presupuesto de rehabilitación y gastos e impuestos
		1.659.570,00 €	
I.A.1	Precio de adquisición del inmueble consignado en la Escritura pública de compraventa otorgada el veintiséis de julio de 2022 ante el Notario de Elche Don Francisco José Tornel López, n.º 3567 de su protocolo:		500.000,00 €
I.A.2	Gastos e impuestos de la transmisión del inmueble de la propiedad original (parte vendedora en el Convenio) a la sucesora de la promotora (parte coadyuvante en el Convenio) PREYSER AUTOSERVICIO S.L.		
	a) Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (0,1x500.000'-€)		50.000,00 €
	b) Notaría (Escritura de compraventa).		850,00 €
	c) Registro (Inscripción).		411,11 €
I.B.1.	Obras de rehabilitación del inmueble conforme al Presupuesto redactado por encargo de la promotora PREYSER AUTOSERVICIO S.L., PEC + IVA (incluido):		798.600,00 €
I.B.2.	Presupuesto de Extras (Entrada accesible patio, Aseos y cuarto de limpieza, Fachada (ventana) e Instalaciones, PEC + IVA (incluido):		49.405,00 €
I.	TOTAL CAPÍTULO I	1.659.570,00 €	1.399.266,11 €

Diferencia entre el reconocido en el convenio y el descompuesto  
(diferencia: signo -a favor del Ayuntamiento, signo + a favor del promotor)

-260.303,89 €

**II.- Valoración del aprovechamiento excedentario reconocido en pago del precio de adquisición del inmueble.**

		Reconocido en el Convenio	Materializable
II.A.1	Incremento de edificabilidad (2.693,47 m2t) y nº de viviendas en solar sito en C/ Venida de la Virgern, Avda. Tamarit y Avda. De Elda.	1.517.600,00 €	1.257.296,11 €
II.A.2	Servidumbre de luces (predio dominante: parte no catalogada de la parcela recayente a C/ Marqués de Molins.	1.050,00 €	1.050,00 €
II.B	Incremento de edificabilidad (237,6 m2t) y nº de viviendas en solar sito en C/ Paraguay, esq. Avda. de Argentina.	140.920,00 €	(no materializable)
II.	TOTAL CAPÍTULO II.	1.659.570,00 €	1.258.346,11 €


**III.- Diferencia Cap. I – Cap. II.**

I.	TOTAL CAPÍTULO I		1.399.266,11 €
II.	TOTAL CAPÍTULO II.		
	Aprovechamiento incrementado en compensación y servidumbre de luces y vistas.	1.659.570,00 €	
	Aprovechamiento materializable a día de hoy: todo menos el del solar de la C/ Paraguay, esq. Avda. De Argentina.		1.258.346,11 €
III.	Diferencia (- a favor del Ayto, + a favor del promotor):	-260.303,89 €	140.920,00 €

**IV. Actualización del valor del aprovechamiento urbanístico de la parcela de la C/ Paraguay (aprovechamiento no materializable) (signo + apreciación, signo – depreciación)**

Diferencia (- a favor del Ayto, + a favor del promotor)

11 de 18  
49.646,21 €

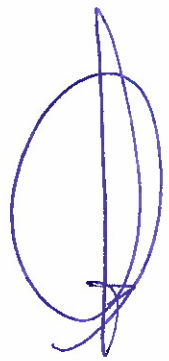


<b>V. Total diferencia (III.III + IV)</b>		
	(- a favor del Ayto, + a favor del promotor):	<b>190.566,21 €</b>


<b>VI. Presupuesto de Actuación en el patio que separa el edificio catalogado del no catalogado</b>		
Demolición de la fachada que recae sobre el patio, demolición del forjado sanitario existente que conforma el suelo del patio, debido a su mal estado. Demolición de la fachada de la vivienda colindante (parte de ese forjado se apoya sobre la misma), (PEC + IVA (incluido):		<b>59.955,50 €</b>

Del cuadro anterior, a efectos valorativos. se extraen las siguientes **conclusiones**:

**1. Precio de adquisición.-** Se acepta como dato fáctico, el precio de adquisición de la Casa de Don Gabino consignado en el título público de adquisición. Este valor corresponde a suelo y construcción en el estado de deterioro en que se encontraba a la fecha del otorgamiento :  
500.000,00 €.



**2. Depreciación de la parcela del Tamarit.-** Puede considerarse que el valor de la parcela del Tamarit, en función de la evolución del mercado inmobiliario, ha sufrido una depreciación equivalente a la diferencia entre el precio del inmueble catalogado y reconocido en el Convenio y el descompuesto y actualizado en partidas de: precio de adquisición, presupuesto de rehabilitación y gastos e impuestos, que es el coste efectivo de adquisición y rehabilitación de la Casa de don Gabino, a fin, no solo de restituirla a su estado original, sino para dotarla de las condiciones que, en la actualidad, son precisas para su entrega al uso público.  
260.303,89 €.



**3. Valoración en el Convenio del aprovechamiento extra de la parcela de la C/ Paraguay (Ensanche de Levante).-** De este modo se mantiene la equivalencia de las contraprestaciones, restando tan solo, por parte del Ayuntamiento, la materialización del aprovechamiento extra reconocido en la parcela de la C/ Paraguay, que en la actualidad resulta de imposible materialización por hallarse el solar edificado (dado el tiempo transcurrido) y que el Convenio valoró en  
140.920,00 €.

**4. Apreciación del aprovechamiento extra de la parcela de la C/ Paraguay (Ensanche de Levante).-** Tal y como ha evolucionado el mercado inmobiliario en Santa Pola, los solares edificables en la zona del ensanche de Levante (parcela de la C/ Paraguay), a diferencia de la evolución del mercado en la zona del Tamarit, han experimentado una apreciación, que, proyectada en el aprovechamiento extra reconocido en el convenio en esta parcela, se estima, según informe de la Arquitecta municipal obrante en el expediente, en  
49.646,21 €.

**5. La voluntad municipal de adquirir el edificio a erigir en la parte no catalogada de la finca, recayente a la C/ Marqués de Molins,** si finalmente se materializase, determinaría la necesidad de extender la intervención al patio situado en la parte catalogada de la finca. El Presupuesto mencionado en el apdo. VI especifica tales obras y las evalúa en 59.955,50'-€, de PEC, IVA incluido. Se trata de un sobrecoste que debe resarcirse al promotor solo en el caso de que el



Ayuntamiento adquiera el edificio de nueva planta a erigir en la parte no catalogada de la finca recayente a la C/ Marqués de Molins: 59.955,50 €.

Detrayéndose, en tal caso, del precio de adquisición de la totalidad del edificio, o, proporcionalmente, de la parte del mismo que se adquiera. Si solo se adquiriere el solar, no procederá satisfacer este sobre coste.

**6.- Por todo ello, y en conclusión, el diferencial a favor del promotor preciso para la reconstrucción del equilibrio** de las prestaciones del Convenio es, en la actualidad, (3+4) de:

**190.566,21 €.**

**Segunda.-** Conforme al cuadro anterior, el valor de la Casa de Don Gabino, una vez rehabilitada, que constituye la contraprestación a recibir por el Ayuntamiento de Santa Pola, queda establecido en 1.399.266,11' -€, según el desglose del Capítulo I del cuadro anterior. Esta cantidad resulta ser inferior, en 260.303,89 € al reconocido en la Estipulación Primera del Convenio incorporado al trámite del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Pola, aprobado definitivamente por acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 16 de diciembre de 2008 y 23 de marzo de 2009 (BOP, de Alicante n.º 80, de 30 de abril de 2009).

Por consiguiente, y conforme al criterio especificado en el apdo. 2 de la cláusula primera anterior, a fin de mantener la equivalencia de las prestaciones, se detrae de la valoración, en su día efectuada, del aprovechamiento excedentario materializable en el solar sito en C/ Venida de la Virgen, la mencionada diferencia de 260.303,89 €.

**Tercera.-** El Ayuntamiento de Santa Pola reconoce a PREYSER AUTOSERVICIO S.L. el derecho a obtener del Ayuntamiento de Santa Pola, un aprovechamiento urbanístico de valor equivalente al incremento de edificabilidad de 237,6 m2c, que ha resultado ser de imposible materialización en el solar de la promotora coadyuvante sito en C/ Paraguay, esq. Avda. de Argentina, de valor 140.920' - €, sg. Informe Anexo I de la arquitecta municipal, de 7 de noviembre de 2006, apreciado en 49.646,21 €, según informe de la arquitecta municipal de 22 de diciembre de 2022. En total: ciento noventa mil quinientos sesenta y seis euros, con veintiún céntimos (190.566,21' - €).

Este aprovechamiento podrá materializarse mediante cualquiera de las siguientes fórmulas o una combinación de las dos:

**A)** En parcela municipal urbanizada, integrante del PMS, procedente de rescate de plusvalías urbanísticas (porcentaje de aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento de Santa Pola, como Administración Actuante), en cualquiera de los desarrollos de suelo residencial previstos en el Plan General, o bien,...

**B)** Mediante un incremento de aprovechamiento o/y una mayor rentabilidad de uso o tipología en parcela de propiedad de PREYSER AUTOSERVICIO S.L., previa, en su caso, la modificación del planeamiento que fuera a tal fin precisa.

En ambos casos, para la concreción o materialización del aprovechamiento se requerirá previo informe técnico y jurídico. En ellos se justificará la equivalencia del valor del aprovechamiento reservado y la parcela (suelo y urbanización) en que se materialice el aprovechamiento (Caso A) o el incremento de aprovechamiento o rentabilidad (Caso B).

El Ayuntamiento procederá a transmitir al promotor la parcela urbanizada del apdo. Letra A), anterior, o/y a actuar lo oportuno para la plena vigencia y eficacia del incremento del apdo. B), dentro del plazo de tres años, a contar de la aceptación de la cesión del Edificio Catalogado “Casa de Don Gabino”, en condiciones de aptitud para el uso público, una vez concluidas la totalidad de las obras de rehabilitación descritas en el Proyecto que, a tal fin, haya obtenido la licencia municipal correspondiente.

Caso de no haberse materializado en tal plazo el aprovechamiento reconocido, el titular del mismo podrá proceder a la expropiación rogada en los términos del artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunidad Valenciana -LOTUP-.

**Cuarta.-** La secuencia de actuaciones de las partes será la siguiente:

**0. FASE AMBIENTAL. (Tres meses a contar de la fecha de vigencia y eficacia del presente pacto novatorio).**

<u>PROMOTORA</u>	<u>Ayuntamiento</u>
PRESENTA el Borrador de ED y el Documento inicial Estratégico. Art. 52.3 LOTUP_2021	Como órgano promotor: Inicia. Como órgano ambiental: Tramita la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica. (FASE 1. Previa del esquema (art. 53 LOTUP_2021). Publica el IATE en el DOGV y la Web Generalitat.
EJECUTA en la Casa de Don Gabino las obras amparadas por la Orden de Ejecución de 18 de octubre de 2022 (Resolución de la Alcaldía n.º 2022-1579).	
PRESENTA el Proyecto de Rehabilitación de la casa de Don Gabino, a nivel de proyecto de ejecución.	Tramita el Proyecto de Rehabilitación de la Casa de Don Gabino.
	Expide certificación de in-necesidad de licencia de segregación de la parte no catalogada de la parcela de la Casa de Don Gabino.



**I. FASE. (Tres meses a contar de la conclusión de la fase anterior).**

<u>PROMOTORA</u>	<u>Ayuntamiento</u>
PRESENTA la versión final del ED	Como órgano promotor: lo somete a consultas e información pública ( $\geq 45$ días, por contener documento modificativo de la OP del PG.
PRESENTA el Proyecto de Edificación de la parcela del Tamarit, dividido en 2 fases, la 1ª cumple la ficha del PG (3 alturas) para poder dar licencia parcial.	<b>Tramita y otorga licencia parcial (de la Fase I) del Proyecto de edificación de la parcela del Tamarit.</b>
Comienza la ejecución de la Fase I del edificio de la parcela del Tamarit, conforme a la Licencia parcial obtenida.	<b>Otorga licencia de edificación al Proyecto de Rehabilitación de la Casa de Don Gabino.</b>
Comienza la ejecución del Proyecto de Rehabilitación de la Casa de Don Gabino.	

**II. FASE. (Seis meses a contar de la conclusión de la fase anterior).**


<u>PROMOTORA</u>	<u>Ayuntamiento</u>
Una vez alcanzada y cumplida en las obras de Rehabilitación de la Casa de Don Gabino la fase de restauración de la cubierta y los elementos estructurales, <b>cede en escritura pública el inmueble catalogado</b> al Ayuntamiento, sin perjuicio de que la aceptación de la cesión por parte del Ayuntamiento, solo se producirá a la completa conclusión de las obras de rehabilitación en condiciones de su entrega al uso público, conforme a la licencia concedida.	Como órgano sustantivo: Aprueba el Estudio de Detalle Remite al RAIPU art. 61.2 LOTUP_2021.
	Tramita licencia de la Fase II del Proyecto de edificación de la parcela del Tamarit..
	<b>Otorga licencia de la Fase II del Proyecto de edificación de la parcela del Tamarit.</b>  La licencia de la Fase II del Proyecto de edificación de la parcela del Tamarit, conforme al Estudio de Detalle aprobado, materializa un aprovechamiento excedentario que adquiere la promotora con el cumplimiento del convenio,

conforme al presente pacto novatorio . Por lo tanto, la licencia de la II Fase del edificio de la parcela del Tamarit, se otorgará condicionada a la completa finalización de las obras de rehabilitación de la Casa de Don Gabino, según el proyecto aprobado, con entrega del inmueble al Ayuntamiento en condiciones de aptitud para el uso público.

Con la advertencia de que la licencia de ocupación del inmueble de la parcela del Tamarit, o, en su caso, la presentación y el trámite de la correspondiente declaración responsable, quedan supeditados al cumplimiento de la referida condición de la licencia de la Fase II, esto es: a la finalización de las obras de rehabilitación de la Casa de Don Gabino, según el proyecto aprobado, con entrega del inmueble en condiciones de aptitud para el uso público, sin lo cual no se expedirá la referida licencia de ocupación, ni se admitirá a trámite la declaración responsable, por carencia de título legitimante de las obras de la II Fase, al no cumplirse la condición de adquisición del excedente de aprovechamiento otorgado a la parcela del Tamarit en los términos del convenio novatorio aquí concluido.

### III. FASE. (Seis meses a contar de la conclusión de la fase anterior).

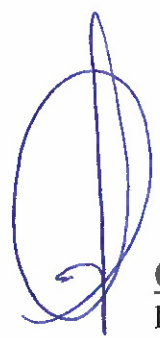
<u>PROMOTORA</u>	<u>Ayuntamiento</u>
Finaliza la obra de rehabilitación según las licencias concedidas y en condiciones de entrega al uso público. A tal fin comunica al Ayuntamiento su disposición a formalizar la correspondiente Acta de Entrega.	Se suscriben las correspondientes Actas de entrega.  Acepta la cesión del inmuebles: “Casa de Don Gabino. En su día efectuada por la promotora.
Solicita licencia de Primera ocupación de la II Fase del edificio del Tamarit y del edificio erigido en la parte no catalogada de la finca de la Casa de Don Gabino, o bien presenta para su trámite, la correspondiente declaración responsable.	
	Expide licencia de primera ocupación del




	Proyecto de edificación de la parcela del Tamarit (II) fase, y, en su caso, del resto de los elementos privativos del edificio erigido, o bien admite a trámite la declaración responsable presentada.
	Reconoce, si fuera el caso, el derecho a aprovechamiento urbanístico externo, para compensar el exceso no enjugado por el incremento de Edificabilidad en el Tamarit.

#### IV. FASE.

<u>PROMOTORA</u>	<u>Ayuntamiento</u>
	Materializa a favor de la promotora, el aprovechamiento reconocido mediante cualquiera de las modalidades mencionadas en la cláusula Tercera anterior A) y B), o una combinación de las dos.
Caso de que el Ayuntamiento, en el plazo de TRES AÑOS A CONTAR DEL otorgamiento del título público de aceptación del Inmueble rehabilitado “Casa de Don Gabino” no dé cumplimiento a lo comprometido en la Cláusula Tercera anterior, en cualquiera de sus modalidades (A o B), la promotora podrá proceder a la expropiación rogada conforme al artículo 110 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell -LOTUP-.	



**Quinta.-** PREYSER AUTOSERVICIO S.L. se obliga a poner en conocimiento este Convenio de los adquirentes de la propiedad o posesión de los inmuebles actuales o futuros a que afecte, y a hacer constar en los documentos translativos del dominio o habilitadores de la posesión de tales inmuebles, presentes o futuros, las obligaciones que adquiere conforme al mismo: tanto la mercantil como los sucesivos adquirentes o poseedores de tales inmuebles por razón de tal titularidad o posesión.



El presente Convenio, conforme al pacto novatorio que lo modifica y posibilita su cumplimiento, queda sujeto a lo establecido por el artículo 181 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Generalidad Valenciana, 9 y 25 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 y 83 de la Ley

39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por consiguiente, con anterioridad a su aprobación plenaria, el PROYECTO DEL presente PACTO NOVATORIO del “CONVENIO DE PLANEAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE DE PARTICULAR MEDIANTE PERMUTA CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OTORGADO POR EL PLAN GENERAL DE 2005 (en TRAMITACIÓN, hoy PG 2008)”, suscrito por ambas partes, y el expediente administrativo de que trae causa, se someterá al trámite de Información pública, mediante inserción de Edicto en el BOP de Alicante, y publicación, para su consulta pública, para alegaciones y sugerencias, por plazo de 20 días. Durante el referido plazo el expediente estará de manifiesto en el Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento, y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Santa Pola, a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos.

El acuerdo de aprobación plenaria, con resolución de las alegaciones y sugerencias que, en su caso, se deduzcan y el texto íntegro del presente pacto novatorio, se publicará en el BOP de la Provincia de Alicante. Asimismo se publicará una reseña del mismo en el DOGV.

El presente Convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa. Los litigios a que diera lugar quedan sometidos al conocimiento de los órganos de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Y en prueba de conformidad, las partes lo suscriben en Santa Pola, a 23 de diciembre de 2022.

VºBº, La Concejala Delegada, Tte. de Alcalde, de Urbanismo.

La Alcaldesa-Presidente,

Fdo: Loreto Serrano Pomares.

El Promotor,  
por PREYSER AUTOSERVICIO S.L,

Fdo: Ramón Lorenzo Quiles Antón.  
Administrador único.

Ante mí, el vicesecretario

Fdo: Emilio M. Jordán Cases.