



SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ Y LA MERCANTIL MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS, SL, RELATIVO A LA CESIÓN DE LA PROPIEDAD DE PARTE DE SOLAR CON FRENTE A LA CALLE CÉSAR CATALDO DE BENICARLÓ

Benicarló, a 12 de julio de 2024.

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Ayuntamiento de Benicarló, representado en este acto por D. ... en su calidad de Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Benicarló, y asistido en este por D. ... como Secretario del Ilmo. Ayuntamiento; con domicilio en la calle Ferreres Bretó nº 10 de Benicarló (CP 12580), y con NIF nº ... En lo sucesivo el Ayuntamiento.

Y de la otra, la mercantil MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS, SL, domiciliada en Benicarló (Castellón), Partida Solaes, nº 810, bajos 15-16, CP 12580, CIF nº B 10941722; representada en este acto por D. José Ignacio Martínez Villoslada, DNI 16531156K, en su calidad de Administrador Único. En lo sucesivo, La Propiedad.

Reconociéndose ambas partes capacidad y legitimación para vincularse por el presente Convenio lo suscriben conforme al siguiente

EXPONEN

I. La mercantil MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS, SL es dueña en pleno dominio del solar conformado por las siguientes fincas urbanas sitas en Benicarló:

"1. Solar en la calle Grau, número diecinueve. Tiene una superficie de trescientos ochenta y nueve metros con ochenta y tres decímetros cuadrados. Lindante, Norte, calle Marino Mariano Miquel i Polo; Sur, hermanos Roca Porres y finca de Francisco Capella y otros; Este, Explotaciones Solana, S.L.; y Oeste, calle de su situación.

REFERENCIA CATASTRAL: 2070902BE8727S0001RA.

Esta referencia catastral se corresponde con la finca descrita, y se acredita mediante certificado unido al presente Convenio como anexo 1.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benicarló al tomo 1.892, libro 533, folio 188, finca 34.838.

2. Inmueble, en Avenida Marqués de Benicarló, números 37, 38 y 39. Ocupa un solar dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros y noventa y nueve decímetros cuadrados, si bien según reciente

1



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA AMAJ TNV2 CKNH L4UW

20241023 Convenio Atarazana Ayto Benicarlo Montegudo v2

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 13



SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

medición facultativa practicada (así en título y Registro de la Propiedad) es únicamente de dos mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros y ocho decímetros cuadrados. En su perímetro existían las siguientes edificaciones:

Casa almacén de cuatrocientos dieciocho metros cuadrados de planta baja con tejado. Derechos inherentes. Es predio dominante de una servidumbre de luces y vistas sobre la finca colindante, propiedad de don Benito Caldés, registral número 9586, tomo 248, libro 80, folio 27, que es predio sirviente.

Casa habitación, compuesta de planta baja y escalerilla de acceso de dos pisos elevados y tejado; tiene una extensión aproximada de setenta y siete metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados.

Anexo existe un almacén y el patio descubierto que en conjunto miden aproximadamente novecientos treinta y cinco metros y noventa y cinco decímetros cuadrados.

Almacén de quinientos ochenta y cuatro metros cuadrados. Casa de planta baja y un piso; mide doce metros de longitud, por doce metros veinte centímetros de latitud, es decir, ciento cuarenta y cuatro metros y cuarenta decímetros cuadrados.

Linderos del total inmueble: frente, con la Avenida Marqués de Benicarló; derecha entrando, con otra finca propiedad de los otorgantes (así en antecedentes) constituida por una franja longitudinal que discurre paralelamente a este linderos, y que será objeto de cesión oportunamente para la formación del vial proyectado que se denomina calle Marino Mariano Miquel y Polo; fondo, inmueble de Francisco Capella, que tiene su fachada a la calle del Grao, señalado con el número 19 de policía y, además, con espaldas de inmueble recayente a la calle César Cataldo, señalado con el número 117 de policía; e izquierda, con la calle César Cataldo y espaldas de los inmuebles señalados con los números 117 a 97, ambos inclusive, que tienen sus fachadas a la referida calle César Cataldo.

REF. CATASTRAL: 2070909BE8727S0001ZA y 2070910BE8727S0001EA.

Estas referencias catastrales se corresponden con las fincas descritas, y se acreditan mediante certificados unidos al presente convenio como anexo 2, y asimismo con el correspondiente anexo 3 de coordenadas georreferenciadas de vértices de la parcela catastral, que igualmente se une a este convenio.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benicarló al tomo 2.261, libro 672, folio 88, finca 29.934.

La Propiedad adquirió el solar en el estado en que se encuentra actualmente, de su anterior propietaria (SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA), en virtud





SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

de escritura pública de compraventa autorizada el 30 de diciembre de 2022 por el Notario de Calahorra, D. Miguel Ángel Estébanez López, bajo el nº 3036 de su protocolo.

Con arreglo al planeamiento urbanístico vigente, corresponde al conjunto del solar una edificabilidad sobre rasante de unos 13.600 m²t, siendo edificable en planta baja más 5 alturas en el frente a la avenida Marqués de Benicarló, en planta baja más 4 alturas en los frentes a las calles César Cataldo y Mariano Miquel i Polo, y en planta baja más 3 alturas en el frente a la calle Grau.

II. Sobre el solar con frente a Av. Marqués Benicarló se sitúa un antiguo almacén de vinos situado al final de la calle César Cataldo de Benicarló que, a juicio del Ayuntamiento, es merecedor de catalogación como Bien de Relevancia Local.

El edificio se encuentra necesitado de una actuación de intervención que recupere su funcionalidad. El volumen edificado se compone de 3 arcos interiores, hastiales de frente y fondo de la estructura y muros incompletos que son lo que se conserva de dicho almacén.

La ubicación del almacén de vinos dentro del solar descrito es la grafiada en el plano que se une al convenio como anexo 4; tiene su entrada por la calle Cesar Cataldo de Benicarló.

El antiguo almacén de vino ocupa una superficie 281,67 m² de solar, y la edificabilidad que corresponde a esa superficie de solar ocupada por el almacén es de 1.760 m²t.

III. La conservación del antiguo almacén de vinos supone una notable pérdida de edificabilidad del solar agravada por su ubicación dentro del mismo (equivalente a unas 15 viviendas considerando una edificabilidad media de 115 m²t/ud. vivienda, garajes y trasteros), así como un condicionante muy negativo para el resto de la edificación, por cuanto:

- La superficie de solar (281,67 m²) ocupada por el almacén de vinos no podrá ser edificada.
- La pérdida de dicha edificabilidad se produce en prácticamente la mejor parte del solar.
- La edificación comercial y residencial del solar circundante con EL antiguo almacén de vinos se verá seriamente condicionada por su existencia, tanto en su diseño como en su técnica constructiva.

IV. El Ayuntamiento ha trasladado a La Propiedad su interés en que el almacén de vinos pase a integrar el patrimonio municipal con el fin de incluirlos, previa la tramitación de los expedientes administrativos prescritos por la normativa aplicable, en el Catálogo de Protecciones como Bien de Relevancia Local.

De hecho, mediante acuerdo plenario de fecha 26 de septiembre de 2019





SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

se dio inicio a un procedimiento administrativo para otorgarles la citada calificación de bien de relevancia local (Expediente número PG/313), considerando que:

- Estos almacenes de vino de Carlón se han convertido en un símbolo de la gran actividad comercial que existía en la ciudad hasta el siglo XIX. El vino de Carlón y todo el patrimonio etnológico que le rodea se ha convertido en un símbolo de la ciudad de Benicarló que es acreedor a preservarse en la memoria colectiva de sus habitantes.
- Siendo éste uno de los almacenes que aún perdura hasta nuestros días, aunque en estado de ruina, su construcción data probablemente del siglo XVIII, y se destinaba a almacenar los productos procedentes del comercio marítimo. Aunque la fachada de estas construcciones destaca por ser muy sencilla, con cubierta a dos aguas y que pasa desapercibida, el interior destaca por la repetición de 3 arcos transversales que le confieren su volumetría y altura.
- Por las transformaciones urbanísticas es difícil saber si se trata de un edificio exento o no; en todo caso, estos restos pueden considerarse una representación del significado patrimonial y etnológico que tenían estos almacenes de vino para Benicarló.

Por su parte, La Propiedad ha manifestado al Ayuntamiento su disposición a cederle esa porción de solar en los términos y condiciones de este convenio.

V. Así mismo, el Ayuntamiento ha trasladado a La Propiedad el interés municipal en disponer adicionalmente de un local que, adosado a las traseras del almacén de vinos, sirva como elemento de conexión de dicho almacén con la calle Mariano Miquel i Polo, conformando estos dos locales un conjunto patrimonial de notable interés para el municipio de Benicarló.

VI. La cesión del almacén de vino al Ayuntamiento, así como el local en planta baja que conectará dicho almacén con la calle Mariano Miquel i Polo, precisa del establecimiento de nuevas condiciones de edificación del solar descrito en el expositivo I de este convenio, por cuanto supone para La Propiedad la pérdida de una parte destacada del solar, la pérdida de la edificabilidad correspondiente a la misma, asumir un serio condicionante negativo para el resto de la edificación del solar, y ejecutar a su costa el local en planta baja que conectará el almacén de vinos con la calle Mariano Miquel i Polo.

No obstante, las partes entienden que dichas cesiones al Ayuntamiento pueden realizarse considerando, además, que:

- El edificio existente en el solar situado al Sur tiene una altura de planta baja más diez plantas elevadas; el edificio existente en el solar situado al Norte tiene una altura de planta baja más cinco plantas elevadas.
- Una mejor transición arquitectónica entre los dos edificios





SELO
Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

reseñados, estableciendo en el solar que incluye actualmente el almacén una altura intermedia en los términos de este convenio.

- La entrega al Ayuntamiento de la propiedad del almacén una vez ejecutas las obras de intervención necesarias para devolverle su utilidad, conforme al Anexo 8.1 del presente convenio.
- La obtención por el Ayuntamiento de un segundo local en planta baja que conectará el almacén de vinos con la calle Mariano Miquel i Polo.

VII. La entrega al Ayuntamiento del área ocupada por el almacén comporta su segregación del resto del solar, en las condiciones en que se apruebe la modificación de planeamiento con arreglo a lo establecido en el presente convenio.

VIII. Así mismo, para la redacción del presente convenio se han considerado las siguientes circunstancias concurrentes en el solar:

- (i) la cesión de suelo para la calle Mariano Miquel i Polo que imponen las alineaciones del planeamiento provoca un estrechamiento del solar a lo largo de esta calle que dificulta sustancialmente la obtención de plazas de aparcamiento.
- (ii) el elevado nivel freático por la proximidad del solar al litoral aconseja dotar al solar de una sola planta de sótano de garajes.
- (iii) de manera que para obtener el número necesario de plazas de aparcamiento resulta necesario ocupar parte del subsuelo de la calle Mariano Miquel i Polo dentro de los límites actuales del solar, sin perjuicio de las cesiones en superficie que imponen las alineaciones del planeamiento vigente.

IX. Todo lo anteriormente expuesto comporta las correspondientes compensaciones, que se llevarán a efecto modificando las condiciones de edificación del solar, sin que ello suponga aumentar su edificabilidad; de hecho, la edificabilidad se reducirá en la parte que corresponde al área ocupada por el almacén de vinos.

X. Por ello, las partes consideran que confluyen el interés municipal y el interés privado y, a tal efecto, reconocen la conveniencia de establecer un marco de actuaciones para la cesión al Ayuntamiento de la parte del solar ocupada por el almacén de vinos, así como el local de conexión de dicho almacén con la calle Mariano Miquel i Polo.

XI. Las partes convienen en dar carácter dispositivo a los antecedentes previos relacionados en este convenio.

XII. Por lo anteriormente expuesto, las partes intervinientes acuerdan la formalización del presente Convenio urbanístico con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES





SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS

PRIMERA.- El presente Convenio urbanístico tiene por objeto:

1.1 La cesión por la mercantil MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS, SL de la propiedad de la parte del solar ocupada por el almacén de vinos descritos en el expositivo II precedente a favor del Ilmo. Ayuntamiento de Benicarló.

En consecuencia, La Propiedad donará al Ayuntamiento esa parte del solar (281,67 m²) en los términos y condiciones establecidos en el presente convenio.

1.2 La construcción y ulterior entrega por parte de La Propiedad a favor del Ayuntamiento, de un local en planta baja que podrá conectar dicho almacén de vinos con la calle Mariano Miquel i Polo.

1.3 La redefinición de la alineación bajo rasante de la calle Mariano Miquel i Polo, respetando en el subsuelo los actuales límites del solar, para permitir la ubicación en un solo sótano de los garajes necesarios por normativa para la edificación del solar, manteniendo invariable la actual alineación en superficie.

1.4 El establecimiento de nuevas condiciones edificatorias del solar, a través de una modificación de determinaciones pormenorizadas, sin aumentar el aprovechamiento urbanístico ni la edificabilidad.

SEGUNDA.- DONACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA PARTE DE SOLAR OCUPADO POR EL ALMACÉN DE VINOS:

2.1 La Propiedad donará al Ayuntamiento, por las razones que constan en el expositivo IV de este convenio, la parte del solar ocupada por el almacén de vinos descrito en el expositivo II precedente

Se une como Anexo 4 de este convenio Plano indicativo de la ubicación del almacén de vinos.

2.2 Condiciones esenciales de la donación:

- Se establecerán nuevas condiciones de edificación del solar en los términos y condiciones este convenio, sin aumentar el aprovechamiento urbanístico ni la edificabilidad.
- Una vez aprobadas las nuevas condiciones de edificación del solar, La Propiedad segregará y donará al Ayuntamiento la parte de solar objeto de este convenio, otorgando los documentos públicos y privados que sean precisos.
- A tal fin, el Ayuntamiento otorgará las autorizaciones administrativas, incluso la licencia de parcelación urbanística, que requiera dicha segregación.
- En todos los documentos donde conste la segregación y donación de esa parte del solar a favor del Ayuntamiento, se hará constar expresamente el derecho a establecer sobre la porción cedida vuelos y luces y vistas a favor del resto del solar, en las

6



AJUNTAMENT DE BENICARLÓ

Código Seguro de Verificación: HEAA AMAJ TNV2 CKNH L4UW

20241023 Convenio Atarazana Ayto Benicarlo Montegudo v2

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://benicarlo.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 13



SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

condiciones que establezca la modificación de planeamiento que se apruebe con arreglo a lo establecido en el presente convenio.

2.3 La Propiedad realizará la entrega material de dicha porción de solar al Ayuntamiento acondicionada del siguiente modo:

- Entregará al Ayuntamiento el almacén, una vez ejecutada la obra de intervención recogida en el anexo 8.1.
- Aprobadas las nuevas condiciones de edificación del solar en los términos de este convenio, en el mes siguiente a la obtención de la licencia de primera ocupación del cuerpo de edificación de nueva obra con frente a Avenida Marqués de Benicarló, La Propiedad entregará al Ayuntamiento el almacén de vinos rehabilitado conforme al Anexo 8.1 del presente convenio.
- En todo caso, la entrega material deberá realizarse en el plazo máximo de 48 meses contados desde la fecha de la licencia de obras de dicho cuerpo de edificación con frente a Avenida Marqués de Benicarló.

2.4 Todos los gastos e impuestos que conlleve la segregación previa a la donación de la parte de solar a favor del Ayuntamiento, incluso los notariales, registrales, AJD, plusvalía municipal si la hubiere, tasas y precios públicos derivados de la segregación de dicha propiedad, etc., serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento.

TERCERA.- CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE UN LOCAL EN PLANTA BAJA QUE CONECTARÁ EL ALMACÉN DE VINOS CON LA CALLE MARIANO MIQUEL I POLO.

3.1 La Propiedad ejecutará a su costa y entregará al Ayuntamiento un local en planta baja que podrá conectar con el almacén de vinos reseñado en la estipulación precedente con la calle Mariano Miquel i Polo.

3.2 Características:

El citado local en planta baja reunirá las siguientes características técnicas:

- Dicho local tendrá 250 m² de superficie construida mínima.
- Se entregará diáfano y sin acondicionar.
- La conexión entre el local y el almacén de vinos se realizará sin desniveles, siempre que sea factible según la rasante de la calle Miquel i Polo.

Se une como Anexo 5 de este convenio Plano indicativo de la ubicación del local.

3.3 Entrega:

La Propiedad verificará la entrega material del local al Ayuntamiento en el mes siguiente a la obtención de la licencia de primera ocupación del cuerpo de edificación de obra nueva del primer tramo con frente a





SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

la calle Mariano Miquel i Polo.

En todo caso, la entrega deberá realizarse en el plazo máximo de 48 meses contados desde la fecha de la licencia de obras de dicho cuerpo de edificación con frente a la calle Mariano Miquel i Polo.

CUARTA.- ALINEACIÓN DE SUBSUELO EN CALLE MARIANO MIQUEL I POLO.

4.1 Conforme a lo indicado en el expositivo VIII de este Convenio se precisa ubicar las plazas de garaje, necesarias para la edificación del solar y de obligado cumplimiento por normativa, en una sola planta de sótano, dentro de los límites actuales del solar.

Para ello, a nivel de subsuelo el solar mantendrá los límites actuales, sin perjuicio de que en superficie la alineación de la calle Mariano Miquel i Polo será la determinada por el planeamiento en vigor; esta medida se entiende justificada:

- (i) Debido a la cercanía del solar al litoral mediterráneo y, en consecuencia, a la existencia de un nivel freático cercano a la superficie, técnicamente es aconsejable que se ejecute una sola planta de sótano y/o semisótano en el solar.
- (ii) La cesión de suelo para la calle Mariano Miquel i Polo que imponen las alineaciones del planeamiento provoca un estrechamiento del solar a lo largo de esta calle que dificulta sustancialmente la obtención de plazas de aparcamiento.
- (iii) La cesión del almacén de vinos al Ayuntamiento supone la pérdida adicional de un espacio necesario para dotar de plazas de aparcamiento al solar.
- (iv) En todo caso, la ocupación del subsuelo no excederá los actuales límites del solar descrito en el Expositivo I precedente.
- (v) La sobrecarga de uso de la superficie en la que se sitúe el sótano para aparcamiento, coincidente con el espacio de vía pública, será de 1.000 kg/m², para permitir con seguridad la circulación de vehículos y camiones.

Se acompaña informe justificativo como Anexo 6.

4.2 En consecuencia, la planta de sótano de la edificación futura podrá ocupar el subsuelo hasta el límite actual del solar, toda vez que en dicho subsuelo no se realizará cesión alguna al Ayuntamiento, sin perjuicio de las alineaciones que establece el planeamiento municipal vigente para sistema viario en superficie que se mantienen invariables siempre y en todo caso.

QUINTA.- COMPENSACIONES.

5.1 Condiciones de edificación del solar:





SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

Como compensación a La Propiedad por las cesiones que resultan para el Ayuntamiento en virtud de este convenio y, también a modo de transición entre los edificios existentes a ambos lados del solar, se establecerán nuevas condiciones de edificación del solar que incluirán que éste podrá ser edificable con la siguiente volumetría:

- El cuerpo de edificación con frente a Avenida Marqués de Benicarló será edificable en una altura máxima de planta baja más siete plantas elevadas y ático.
- El cuerpo de edificación en el primer tramo con frente a Calle Mariano Miquel i Polo será edificable en una altura máxima de planta baja más seis plantas elevadas y ático.
- El cuerpo de edificación en el segundo tramo con frente a Calle Mariano Miquel i Polo será edificable en una altura máxima de planta baja más cinco plantas elevadas y ático.
- El cuerpo de edificación en el tercer tramo con frente a Calle Mariano Miquel i Polo será edificable en una altura máxima de planta baja más cuatro plantas elevadas y ático.

No obstante, no se incrementará la edificabilidad actual del solar por razón de las cesiones convenidas y reajuste de la volumetría, manteniéndose dicha edificabilidad inmutable, asumiendo La Propiedad la pérdida de la edificabilidad que supone la entrega al Ayuntamiento de la parte de solar ocupada por el almacén de vinos.

5.1.2 Se adjunta al presente Convenio, como anexo 7, la relación de las nuevas condiciones de edificación del solar para su tramitación y, en su caso, aprobación por el Ayuntamiento.

La aprobación definitiva y entrada en vigor de estas nuevas condiciones de edificación, comportará la renuncia automática de La Propiedad a la compensación económica que le hubiera correspondido por las cesiones al Ayuntamiento.

5.1.3 En el mes siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas del planeamiento que establezca las condiciones de edificación pactadas en este Convenio, La Propiedad y el Ayuntamiento otorgarán los documentos públicos y privados necesarios para materializar la cesión de la propiedad del área de solar ocupada por el almacén de vinos.

5.2 Valoraciones:

La Propiedad y el Ayuntamiento hacen constar su conformidad con los siguientes valores resultantes del contenido del presente convenio:

5.2.1 Valor de la porción de solar ocupada por el almacén de vinos y su acondicionamiento, que se componen de los siguientes valores:

- Valor de los 1.760 m²t de edificabilidad correspondientes al almacén de vinos.





SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

- Memoria y presupuesto del acondicionamiento del almacén de vinos.

5.2.2 Valor de la cesión del local en planta baja que podrá conectar el almacén de vinos con la calle Mariano Miquel i Polo, que se compone de los siguientes valores:

- Memoria y presupuesto del local en planta baja que conectará el almacén de vinos objeto de este convenio con la calle Mariano Miquel i Polo.

Tales valores son los que constan en el Anexo 8 que se une al presente convenio.

La propiedad hace constar en este acto su voluntad de renunciar al saldo final que pudiera resultar a su favor de las valoraciones aceptadas por Las Partes. Dicha renuncia se producirá, automáticamente, una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas del planeamiento donde se establezcan las condiciones de edificación del solar establecidas en el apartado 5.1 de la presente estipulación, así como la alineación del subsuelo en la calle Mariano Miquel i Polo respetando los actuales límites del solar.

SEXTA.- MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.

En el plazo de UN MES desde la firma del presente convenio, La Propiedad presentará al Ayuntamiento la propuesta de Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas del planeamiento municipal, que recoja tanto las nuevas condiciones de la edificación establecidas en la estipulación quinta anterior, como la alineación del subsuelo de la calle Mariano Miquel i Polo respetando los actuales límites del solar, pero manteniendo en superficie la alineación establecida en el planeamiento vigente.

El Ayuntamiento se compromete a tramitar de oficio dicha Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas del planeamiento urbanístico, en el plazo legalmente previsto.

Se acompaña como Anexo 9 de este Convenio borrador de dicha Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas del planeamiento conforme a lo establecido en el presente Convenio.

SÉPTIMA.- Si, transcurridos 12 meses desde la fecha del presente convenio y presentación por la Propiedad de los documentos necesarios para la tramitación de la Modificación Puntual reseñada, no se hubieran tramitado de oficio por el Ayuntamiento y aprobado definitivamente las nuevas condiciones de edificación del solar en los términos y condiciones establecidos en los Anexos 7 y 9 de este convenio, la Propiedad podrá dar por resuelto este convenio, cuya extinción se producirá automáticamente con la sola comunicación fehaciente dirigida al Ayuntamiento en la conste tal voluntad resolutoria.





SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

Del mismo modo, si la Modificación Puntual que se llegare a aprobar contemplara condiciones de edificación total o parcialmente distintas a las recogidas en los Anexos 7 y 9 reseñados, la Propiedad podrá dar por resuelto este convenio, cuya extinción se producirá automáticamente con la sola comunicación fehaciente dirigida al Ayuntamiento en la conste tal voluntad resolutoria.

OCTAVA.- La Propiedad concede en este acto autorización temporal al Ayuntamiento para ocupar el solar descrito en el expositivo I de este convenio y destinarlo a aparcamiento de vehículos en superficie.

Esta autorización temporal de uso del solar para aparcamiento tiene carácter gratuito; no obstante, serán de cuenta y cargo del Ayuntamiento:

- la adaptación del solar para ese uso de aparcamiento de vehículos, así como dotarlo los accesos e instalaciones que considere necesarias para ello,
- la seguridad y vigilancia del solar descrito en el expositivo I mientras el Ayuntamiento uso como aparcamiento público.

Mientras se mantenga vigente el uso del solar como aparcamiento municipal de vehículos, el Ilmo. Ayuntamiento de Benicarló exonerará y mantendrá indemne a la Propiedad de cualesquiera responsabilidades que puedan derivarse de la instalación y uso del aparcamiento de vehículos en su solar.

El uso de aparcamiento de vehículos quedará extinguido y el Ayuntamiento devolverá a La Propiedad la plena posesión del solar cuando concorra cualquiera de las siguientes condiciones: (i) por decisión unilateral del Ayuntamiento; (ii) mediante preaviso a tal fin dirigido por La Propiedad al Ayuntamiento con al menos un mes antelación a la fecha de la extinción del uso municipal para aparcamiento; (iii) en todo caso, al otorgarse la licencia de obras de edificación del solar.

Extinguido el uso de aparcamiento de vehículos, el Ayuntamiento devolverá a La Propiedad la plena posesión del solar vacío, limpio, sin residuos y sin instalaciones ni elementos y objetos que puedan perjudicar la edificación del mismo.

NOVENA.- El incumplimiento del Convenio por parte de La Propiedad facultará al Ayuntamiento para compeler el cumplimiento de lo pactado o, alternativamente, para instar su resolución con exigencia de indemnización de daños y perjuicios.

El incumplimiento imputable al Ayuntamiento, facultará a La Propiedad para compeler el cumplimiento de lo pactado y/o exigir el resarcimiento de daños y perjuicios, mediante el ejercicio de la acción de responsabilidad.

DÉCIMA.- El presente Convenio urbanístico se someterá a información





SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024

pública por el plazo legal y deberá ser aprobado por el Pleno del Ilmo. Ayuntamiento de Benicarló, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

Fdo.: Ayuntamiento de Benicarló
D. ...



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

Fdo.: MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS, SL
D. José Ignacio Martínez Villoslada





SELLO

Registrado el 23/10/2024 a las 18:24
Nº de entrada 20486 / 2024



FIRMADO POR

La persona interesada
MONTE AGUDO DESARROLLOS URBANÍSTICOS
SOCIEDAD LIMITADA
NIF B10941722
23/10/2024

RELACIÓN DE ANEXOS:

ANEXO 1: Certificado catastral finca registral 34.838.

ANEXO 2: Certificados catastrales finca registral 29.934.

ANEXO 3: Coordenadas georreferencias de catastro finca registral 29.934.

ANEXO 4: Plano situación almacén de vinos.

ANEXO 5: Plano del local entre almacén de vinos y Calle Mariano Miquel i Polo.

ANEXO 6: Informe sobre ocupación de subsuelo en Calle Mariano Miquel i Polo.

ANEXO 7: Relación nuevas condiciones de edificación del solar para modificación. Incluye la siguiente documentación gráfica:

Anexo 7.1: Plano distribución alturas edificables en solar.

Anexo 7.2: Planta del solar modificada (se elimina el chaflán en el encuentro de la calle Mariano Miquel i Polo con la calle Grao).

Anexo 7.3: Detalle gráfico de sección de planta baja (calle Mariano Miquel i Polo y Av. Marqués de Benicarló).

Anexo 7.4: Detalle gráfico sección de planta tipo y sección de planta ático.

Anexo 7.5: Alzado alturas edificación.

ANEXO 8: Valor del equilibrio económico en las contraprestaciones del convenio. Incluye:

Anexo 8.1: Memoria y presupuesto del acondicionamiento del almacén de vinos.

Anexo 8.2: Memoria y presupuesto del acondicionamiento del local en planta baja que conectará el almacén de vinos con la calle Mariano Miquel i Polo.

Anexo 9: Borrador de Modificación Puntual de Determinaciones Pormenorizadas.

