

fundación **Aragonés**

CONVENIO DE CESIÓN DE LA FUNDACIÓN BENÉFICO ASISTENCIAL D^a. CONCEPCIÓN Y D. PEDRO ARAGONÉS AL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE VILLAJOSYOSA, DE PARTE DEL SOLAR DE LA MANZANA NÚMERO 4 DEL PP3 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA "CASA DE LA MÚSICA" Y EL SUELO DOTACIONAL DE LA PLAZA GENERALITAT NÚMERO 3, AMBAS PROPIEDAD DE LA FUNDACIÓN, CON EL OBJETIVO DE CONCENTRAR EL APROVECHAMIENTO EN PARCELA MÍNIMA ÚNICA EN EL SECTOR PP8 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA.

En la ciudad de La Vila Joiosa, a 21 de marzo de 2024.

REUNIDOS

De una parte, **DON MARCOS-ENRIQUE ZARAGOZA MAYOR**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa, provisto de DNI 25.130.787-K, asistido por el Secretario, **DON JUAN-BAUTISTA RENART MOLTÓ**, provisto de DNI 20.768.474-A.

De otra parte, **DON JUAN-JOSÉ ORTEGA VERANO**, mayor de edad, provisto de DNI 27.468.618-V, como Patrono-Secretario de la "Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés" de la Generalitat Valenciana, con domicilio social en Calle Germans Aragonés 1, bajo, de La Vila Joiosa.

Constituida en escritura otorgada el 12 de Enero de 1.996 ante el Notario de Alicante Don Antonio Ripoll Jaén con el número 113 de protocolo, y complementada por escritura de reestructuración otorgada ante el mismo Notario de Alicante el 14 de Marzo de 1.997, con el número 1.013 de protocolo, en la que constan sus Estatutos, aprobados por la Generalitat Valenciana. Inscrita en el Registro de Fundaciones de la Comunidad Valenciana con el número 96(A) por Resolución de la Consellería de la Presidencia de fecha 2 de Junio de 1.997. Sus Estatutos fueron adaptados y recopilados por acuerdo de la Junta General número 41 de fecha 8 de Junio de 2.001, elevados a público mediante escritura el día 26 de Junio de 2.001, número 665 de protocolo, y provista de C.I.F. número G-53185948.

Se encuentra especialmente facultado para este otorgamiento en virtud de acuerdo del Patronato en su reunión núm. 253, de fecha 14 de febrero de 2024, según se desprende de certificación expedida por el propio compareciente Don Juan José Ortega Verano, con el Visto Bueno del Sr. Presidente, que se incorpora como **Anexo 1**.

Ambas partes cuentan con capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO, manifestando libre y espontáneamente

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Que la “Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés” es propietaria en su totalidad de las siguientes fincas en la localidad de La Vila Joiosa:

Finca número 1

URBANA.- Parcela urbana número DOS, de uso residencial y terciario, situada en término de Villajoyosa, Partida de Barberes, ubicada en la manzana número cuatro del PP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa, resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1, M-4, M-5. Ocupa una SUPERFICIE de seis mil cuatrocientos veintitrés metros y cuarenta decímetros cuadrados.

LINDA: Norte, parcela resultante número uno propiedad de Hermanos Ávila, hoy Comunidad de Propietarios; Sur, Este y Oeste, vial.

Inscripción.- Finca registral 29.016 del Registro de la Propiedad número 2 de La Vila Joiosa.

Referencia catastral.- 1463502YH4616S0001GK.

Título.- Por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación del Sector.

Cargas y arrendamientos.- Dicha finca se halla libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

Clasificación y calificación urbanística de la parcela en el Plan General vigente.- Suelo Urbano con una edificabilidad de 15.141 m2t.

Finca número 2

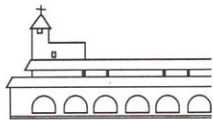
URBANA.- Suelo dotacional en La Vila Joiosa, Plaza de la Generalitat número 3.- Calificado como dotacional perteneciente a la red secundaria, quedando dentro de esta finca resultante una porción situada dentro del PRC Amadorio. Tiene una SUPERFICIE de quinientos ochenta y cuatro metros y cuarenta decímetros cuadrados.

LINDA: Frente, Plaza de la Generalitat; derecha saliendo, Plaza de la Generalitat y carretera que sale al puente; izquierda, finca de Emilia Gete Verdes y finca segregada de la Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés; y fondo, Río Amadorio.

Inscripción.- Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de La Vila Joiosa, al tomo 861, Libro 368, Folio 79, Finca 3.959.

Referencia catastral.- 1358814YH4615N0001FH.

Título.- Adquirida por donación en escritura otorgada en Alicante, el 12 de enero de 1996 ante el Notario Don Antonio Ripoll Jaén, y actualizada cabida por



Cargas y arrendamientos.- Dicha finca se halla libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

Clasificación y calificación urbanística de la parcela en el Plan General vigente.- Suelo Urbano clasificado como Dotacional.

Sobre dicha parcela se solicitó por la “Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés” la incoación de Expediente de Reserva y Transferencia de Aprovechamiento al Sector PP8, que fue tramitado como Expediente de Transferencia de Aprovechamiento número 86 y cuya caducidad fue declarada por Decreto número 202303431 de 25 de septiembre de 2023 del Concejal de Urbanismo, habiéndose incoado nuevo expediente con el número 11062/23

Finca número 3

RÚSTICA.- Trozo de tierra en La Vila Joiosa, Partida Plans. Regadía eventual, que formó parte de la heredad titulada Plans de Abajo, hoy identificada catastralmente como Calle de Cervantes números 76-78. Ocupa una SUPERFICIE de SESENTA Y OCHO ÁREAS.

LINDA: Norte, Edificios Viconsas de la Urbanización Gasparot; Sur, Carretera Nacional 332 en el tramo que es la prolongación de la Calle de Cervantes; Este, terreno que fue de la finca matriz y se ha cedido para un acceso o calle desde la Carretera hasta la Urbanización Gasparot; Oeste, antiguo camino de entrada a la Urbanización Gasparot, que lo separa de las tierras de José González González.

Inscripción.- Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de La Vila Joiosa, al tomo 923, Libro 412, Folio 17, Finca 25.918.

Referencia catastral.- 0655302YH4605S0001XB.

Título.- Por compraventa otorgada el 23 de diciembre de 2003 ante el Notario Don Juan-Guillermo Giménez Giménez.

Cargas y arrendamientos.- Dicha finca se halla libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

Clasificación urbanística de la parcela en el Plan General vigente.- Suelo Urbanizable. Unidad de Ejecución número 2 y Sector PP8 del PGOU.

SEGUNDO.- Que sobre parte de la Finca número 1 tiene el Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa intención de promover y construir una edificación de uso dotacional público que en adelante se denominará “CASA DE LA MÚSICA”, motivo por el que le interesa solicitar y aceptar la cesión de dicha parte de finca.

Dicha parcela tendrá una superficie de 1.209 m², ubicada en el extremo sureste de la manzana, Calle Concepción Aragonés, esquina con Calle Doctora Damiana Zaragoza Zaragoza.

Se acompaña como **Anexo 2** plano de la parcela a segregar.

TERCERO.- Que igualmente interesa al Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa aceptar la cesión de la Finca número 2, de uso dotacional público, con reserva de aprovechamiento para la Fundación en el Sector PP8 del PGOU.

Se acompaña como **Anexo 3** plano de la parcela.

CUARTO.- Que a la “Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés” le interesa materializar en el Sector PP8 la totalidad del aprovechamiento urbanístico de la Finca número 2 y de la parte de la Finca 3 ubicada en el PP8, siendo su voluntad la de materializar su aprovechamiento en una parcela mínima de titularidad exclusiva, sin formar proindiviso con ningún otro propietario, junto con parte del aprovechamiento de la Finca número 1 correspondiente a la parcela segregada sobre la que se ubicará la “CASA DE LA MÚSICA”.

Los parámetros a tomar en consideración para la adjudicación de una parcela mínima en la futura Reparcelación del Sector PP8 serían los siguientes:

1. Aprovechamiento aproximado derivado de la cesión de la parte de la Finca número 1.- 1.194,63 m2t.
2. Aprovechamiento aproximado del resto de la Finca Registral 25.918 incluida en la gestión del Sector PP8 (Finca 3).- 367 m2t.
3. Aprovechamiento derivado de la Transferencia de la finca Registral 3.959 (Finca 2).- 968 m2t.

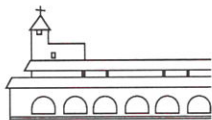
QUINTO.- Que a la “Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés” le interesa materializar la parte del aprovechamiento de la Finca número 1 que no va a ser objeto de Transferencia al Sector PP8 en el resto del solar que no es objeto de cesión, pudiendo con ello incrementar el total de las VIII plantas actuales a IX, mediante el correspondiente documento urbanístico.

SEXTO.- Que conviniendo para los intereses municipales la cesión de los terrenos destinados a la “CASA DE LA MÚSICA” mencionados en el Antecedente Segundo, así como la parcela dotacional mencionada en el Antecedente Tercero, y a los de la Fundación la materialización de la totalidad del aprovechamiento mencionado en el Antecedente Cuarto en el Sector PP8, ambas partes suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El Ayuntamiento mediante los acuerdos correspondientes se compromete a impulsar el documento urbanístico correspondiente, el Expediente de Transferencia de Aprovechamiento, la tramitación de licencia de segregación, la tramitación de licencia de edificación del edificio de la parcela número 1 propiedad de la Fundación, y cuantos otros instrumentos urbanísticos fueren necesarios con la siguiente finalidad:

- A. Segregar una porción de 1.209 m2 de la Finca 1 identificada en el Antecedente Segundo y modificar su calificación de uso lucrativo residencial y terciario a DOTACIONAL PÚBLICO DE USOS MÚLTIPLES, adjudicándose la titularidad de esa parcela.



- B. Materializar en el resto de la Finca 1 cuya titularidad mantiene la Fundación el aprovechamiento necesario para aumentar la edificabilidad de dicha manzana de las VIII plantas previstas actualmente a IX plantas.
- C. Transferir el aprovechamiento de la parte de la Finca 1 que se segrega y se cede al Ayuntamiento al Sector PP8.
- D. Aceptar la cesión de la Finca número 2 de suelo dotacional identificada en el Antecedente Tercero y transferir el aprovechamiento de la misma al Sector PP8.
- E. Favorecer en el Expediente de Reparcelación del Sector PP8 la adjudicación a la Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés de una parcela de resultado en la que materialicen todos los aprovechamientos referidos en el Antecedente Cuarto, como propietario único, evitando la adjudicación en proindiviso, siempre y cuando lo permitan los parámetros urbanísticos.

SEGUNDA.- CESIONES.- La Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés, con reserva del aprovechamiento, cede al Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa, libres de cargas y gravámenes, lo siguiente:

1. La porción de terreno delimitada en el plano al que se ha hecho referencia en el Antecedente Segundo, con una superficie de 1.209 m², entregando la posesión en el momento del Acta de Replanteo que se elaborará tras la emisión del correspondiente acto administrativo y su inscripción en el Registro de la Propiedad número 2 de La Vila Joiosa.
2. La porción de terreno delimitada en el plano al que se ha hecho referencia en el Antecedente Tercero, con una superficie de 584,40 m², entregando la posesión en el momento del Acta de Replanteo que se elaborará tras la emisión del correspondiente acto administrativo y su inscripción en el Registro de la Propiedad número de La Vila Joiosa.

TERCERA.- CONDICIÓN.- El presente Convenio, en lo que atañe a la cesión de las porciones de terreno referidas en el Antecedente Segundo y Tercero, queda sometido a las siguientes condiciones:

1. Que se proceda a la emisión del correspondiente acto administrativo y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. Que se aprueben los instrumentos urbanísticos necesarios.

En cuanto a la superficie concreta objeto de cesión, y con independencia de la que se hace constar en este Convenio, queda sujeto a la medición y deslinde que se efectúe en el Acta de Replanteo.

CUARTA.- El Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa podrá tomar posesión de los terrenos cedidos y que figuran en la Cláusula Primera a) y d) una vez que se cumplan las condiciones establecidas en la Cláusula Tercera.

QUINTA.- La “Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés” se compromete a suscribir los documentos públicos que resulten necesarios para cumplir el contenido de este documento, y en particular a solicitar al Protectorado de Fundaciones de la Generalitat Valenciana la autorización del art. 22 de la Ley 8/98 de Fundaciones de la Comunitat Valenciana, modificada por Ley 9/2008 de 3 de julio.

SEXTA.- La “Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés” se compromete a no reclamar indemnización por la demolición de los muros de delimitación de la parcela en la que se ubicará la futura “CASA DE LA MÚSICA”, al tiempo que el Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa se compromete a no acometer tales demoliciones ni autorizarlas hasta que se proceda a la emisión del correspondiente acto administrativo, así como a vallar debidamente el resto de parcela que no se cede.

SÉPTIMA.- El Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa, tras la oportuna tramitación de la licencia, se compromete a expedir cuantos certificados y documentos fuesen necesarios para el otorgamiento de la escritura de Declaración de Obra Nueva y la inscripción en el Registro de la Propiedad referida a la futura edificación en el resto de la Finca número 1 que no es objeto de cesión.

OCTAVA.- Ambas partes convienen y acuerdan que las superficies mencionadas en el presente Convenio son aproximadas y que se concretarán con el correspondiente Replanteo.

En los mismos términos, y respecto al Aprovechamiento a transferir al Sector PP8, toda vez que las superficies son aproximadas y dependen de la futura medición, el Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa favorecerá que en el Proyecto de Reparcelación se adjudique a la “Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragonés” una parcela mínima de titularidad exclusiva. A tal efecto, el Ayuntamiento destinará, si fuere necesario, parte del aprovechamiento que se le adjudique correspondiente al 10% en el Sector a completar los derechos de la Fundación con el objeto de sea adjudicataria de parcela mínima.

Y para que conste y en prueba de conformidad se firma el presente Convenio Urbanístico por ambas partes, en duplicado ejemplar y a un solo efecto, en la ciudad y fechas al principio indicadas, ante mí el Secretario de la Corporación, de todo lo cual doy fe.

(Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa)

(Por la Fundación)

EL ALCALDE.

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

JARS

ARQUITECTURA

ESTUDI D'ARQUITECTURA I URBANISME


C/ PIZARRÓ 3, 3ª - 03170 - LA VILA JOIOSA

Tel. 969 40 35 / 640 067 977 - jara@jars-arquitectura.com


JOAN ARAGONÉS LLINARES

Arquitecto, Col. 12363 COACV

PROMOTOR:

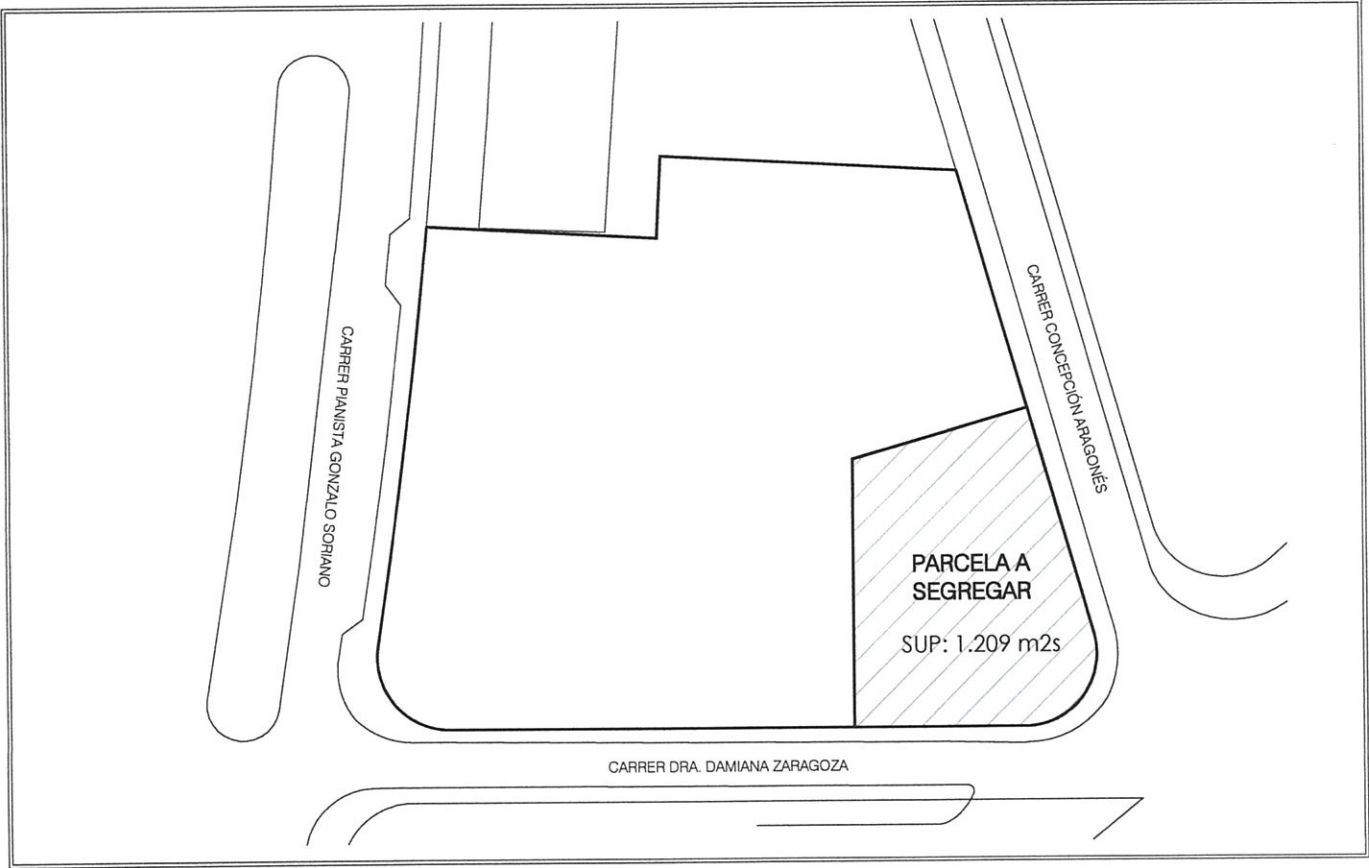


fundación Aragonés



la Vila Joiosa

PARCELA RESULTANTE Nº2, MANZANA Nº 4 U.E. 1 DEL PP-3 DEL PGOU DE LA VILA JOIOSA			
ref: 834	esc: 1:500	PARCELA A SEGREGAR	
MAR 2024	ISO DIN-A3	PLANO Nº	



RIO AMADORIO

130 132 134 135
133

SUP. 1: 140,39 m²

13

6 50
5

136

4

SUP. 2: 584,40 m²

12
11

3

10 90 9 8 7 15
16

2

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRÓNOMOS
DE LEVANTE

Nº. Colegiado.: 1973
VINACHES RAMIS, JOSE

VISADO Nº.: 1501-09-A
FECHA: 16/07/2009

Autenticación: 005419104165

VISADO



PROYECTO:

MEDICIÓN PARCELAS URBANAS

PROPIETARIO: FUNDACION BENEFICO ASISTENCIAL DOÑA GONCHA
Y DON PEDRO ARAGONES

FECHA:
Julio-2009

SITUACION: Plaza Generalitat Nº 3; VILLAJYOYA

ESC: 1:250

PLANO N:

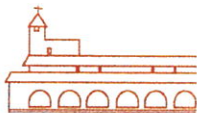
PLANO DE: PARCELA PLA. GENERALITAT Nº 3 CON DIVISION

REF: ---

EL INGENIERO AGRONOMO:

José Vinaches Ramis; Col. nº: 1.973

3



fundación Aragónés

D. JUAN JOSÉ ORTEGA VERANO, mayor de edad, Párroco de Ntra. Sra. de la Asunción de Villajoyosa (Alicante), con NIF.: 27468618-V, actuando como Patrono-Secretario de la **"Fundación Benéfico-Asistencial Doña Concepción y Don Pedro Aragónés" de la Comunidad Valenciana**, con domicilio en C/ Germans Aragónés nº 10 de Villajoyosa, inscrita en el Registro de Fundaciones bajo el Núm. 96 (A) y provista de C.I.F.: G-53185948, en base a los antecedentes que obran en esta Secretaría.-----

CERTIFICO: -----

I.- Que en la **Junta Extraordinaria Núm. 253 de esta Fundación**, celebrada el 14 de febrero de 2024, debidamente convocada y constituida, con QUORUM suficiente, según los Arts. 20 y 21, de los vigentes Estatutos, al tratar el Pto. 2º/, (Apdo. 2.1) del Orden del Día, **- "Situación urbanística del Solar de la Fundación, sito en Avda. Pianista Gonzalo Soriano"**.

Entre otros dice lo siguiente:

"La Junta informada sobre todo lo expuesto y tras varios comentarios, por el bien patrimonial de la Fundación y en cumplimiento de los fines Fundacionales **acuerda por unanimidad** lo siguiente:

Primero.- Que se lleve a cabo la cesión y posterior segregación de una parte de esta *Parcela nº2 resultante del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución número 1 del Sector PP-3 del PGOU de la Vila Joiosa*, al Ilte. Ayuntamiento de Villajoyosa, para ubicar un Equipamiento Público Municipal destinado a la Casa de la Música, que contará con una superficie aprox. de 1.209 m², ubicada en la esquina entre las calles Dra. Damiana Zaragoza y D^a Concepción Aragónés, frente al Auditori. *Una parte del aprovechamiento se puede materializar sobre el resto de la parcela propiedad de la Fundación.*

Se pretende elevar una planta más y pasar de 8 a 9 plantas mediante el correspondiente Documento Urbanístico que deberá especificar el Ayuntamiento, bien mediante un Estudio de Detalle o un Plan de Reforma.

El resto del aprovechamiento, que no se pueda compensar en la parcela, deberá materializarse fuera del ámbito. Debiendo realizarse un Convenio Urbanístico entre la Fundación y el Ayuntamiento, en el que se especifiquen todos los condicionantes de esa transferencia de aprovechamiento. Que equivalen aproximadamente a 1.194'63 m²c. Se plantea sea transferido al Sector PP-8 "Gasparot 1". En el que la Fundación tiene un terreno de aproximadamente 800 m², resto de la finca registral Nº25918 incluida en la gestión de la UE-2 del Plan General.

Pero para que la operación pueda ser ventajosa, debe garantizarse la obtención de una parcela mínima exclusiva de la Fundación.

Segundo.- Se efectúe una nueva transferencia de aprovechamiento a favor de la Fundación en el mismo Sector PP-8 "Gasparot 1", correspondiente al solar de la Plaça de la Generalitat nº3, y poder obtener una parcela mínima de 2.000 m² de superficie en el referido Sector PP-8 del PGOU de Villajoyosa.

En ese mismo sentido, se proceda mediante los trámites pertinentes a la adquisición por parte del Ayuntamiento de las parcelas de la Plaza de la Generalitat nº5 y 3 (A) y Dr. Esquerdo nº1 y nº3, transfiriendo el aprovechamiento que corresponda a la Fundación al Sector PP-4 del PGOU de Villajoyos, con la finalidad de mejorar la parcela ya adjudicada en el referido Sector.

Por todo ello la Junta, acuerda por unanimidad facultar expresamente al Patrono-Secretario D. Juan José Ortega Verano, para que en representación de esta Fundación pueda realizar cuantas gestiones y trámites estime oportunos, como cualquier otro documento público o privado, hasta conseguir culminar cuantos asuntos urbanísticos y transferencias de aprovechamiento sean necesarias y/o convenientes. "*****"

Lo que Certifico a los efectos pertinentes, con el Vº Bº del Sr. Presidente: en Villajoyosa (Alicante), a 19 de febrero de 2024.

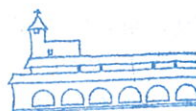
VºBº.

El Presidente

Fdo.: Marcos Enrique Zaragoza Mayor

El Secretario

Fdo. Juan José Ortega Verano



Fundación Benéfico Asistencial
D. Concepción y D. Pedro Aragón
C.I.F.: G-53185948 - Reg. Fund. C.V.: 96(A)
Calle Germans Aragón nº 10 - 1 bajo
03570-Villajoyosa (ALICANTE)