

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanísta)

Fecha ABRIL - 2023

Identificador DakA V0Ff 1epZ 3FOk onWc /uzl aKw=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanísta)

Fecha ABRIL - 2023

ÍNDICE PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA

I.- MEMORIA

- 1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO**
- 2. PROMOTOR DEL PROGRAMA**
- 3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SECTOR ARI-10 DEL PGOU DE ALZIRA**
- 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- 5. RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS Y ADHESION DE PROPIETARIOS**
- 6. CONTRATACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**
- 7. CARGAS Y COSTES DE URBANIZACION DE URBANIZACION**
 - 7.1. ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU COSTE MÁXIMO TOTAL**
 - 7.2. ESTIMACION CARGAS UNITARIAS REPERCUTIDAS POR METRO CUADRADO DE TERRERNO ORIGINARIO Y POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO**
- 8. FORMA RETRIBUCION AGENTE URBANIZADOR**
 - 8.1. PAGO EN TERRENO**
 - 8.2. PAGO EN METALICO**
 - 8.3. MODO DE RETRIBUCION AL URBANIZADOR**
- 9. PLAZOS EJECUCION PROGRAMA ACTUACION INTEGRADA**
- 10. MEMORIAS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- 11. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**
- 12. GARANTIA URBANIZADOR**
- 13. CONCLUSIONES**

II.- PROPUESTA CONVENIO URBANSTICO

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanísta)

Fecha ABRIL - 2023

III.- ANEXOS

- III. I Escritura de Constitución mercantil Comercial de Reciclajes, S.L.
- III. II Escrito Adhesión propietario
- III. III Certificado Tasación de Suelo
- III. IV Justificación Pago garantía Provisional

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

**PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SECTOR ARI-10 “CARRETERA ALBALAT ESTE”**

I.- MEMORIA

1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto formular el PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA, al que se refiere el artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP) con la finalidad de desarrollar el Sector ARI 10 “Carretera Albalat Este del Plan General de Ordenación Urbana de Alzira (en adelante PGOU).

2.- PROMOTOR DEL PROGRAMA

Se pretende que la administración asigne la condición de agente urbanizador a la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L. en régimen de gestión urbanística por propietarios según contempla el artículo 114 del TRLOTUP.

Los datos de agente urbanizador que se postula son:

COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., con domicilio fiscal en Avenida de La Justicia, Nº. 5 Polígono Industrial Tisneres C.P. 46600 ALZIRA

3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SECTOR ARI-10 DEL PGOU DE ALZIRA

El Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este” del PGOU de Alzira, queda englobado en una única área de reparto coincidente con el sector ARI-10 del citado PGOU .

El ámbito, delimitado en el PGOU del Alzira para el Sector ARI-10 es de 13.744 m2

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

FICHAS DE CARACTERISTICAS DE LOS SECTORES
SUELO URBANO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE
PAI10 – CTRA. ALBALAT ESTE

CARACTERIZACION

| | |
|--------------------------------|--------|
| DENOMINACION | PAI10 |
| SUPERFICIE (m ² s) | 13.744 |
| ZONA DE ORDENACION URBANISTICA | IA |

USOS E INTENSIDADES

USO Y TIPOLOGIA DOMINANTE INDUSTRIAL PESADA

| | |
|--------------------------------|--------|
| SUELO (m ² s) | 13.744 |
| RESIDENCIAL (m ² s) | 0 |
| INDUSTRIAL (m ² s) | 8.903 |
| TERCIARIO (m ² s) | 0 |
| COMUNITARIO (m ² s) | 0 |
| DOTACIONAL (m ² s) | 4.841 |

| | |
|--|-------|
| TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m ² t) | 7.122 |
| RESIDENCIAL (m ² t) | 0 |
| INDUSTRIAL (m ² t) | 7.122 |
| TERCIARIO (m ² t) | 0 |
| COMUNITARIO (m ² t) | 0 |

| | |
|--|------|
| EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² t/m ² s) | 0,52 |
|--|------|

4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

.- FINCA N° 1. TITULARIDAD. COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L.

URBANA: Terreno en parte urbano y en parte rústico, URBANA.- Finca situada en término de Alzira, partida Tisneres, Coma o Vallvert, comprensiva de dos hectáreas, cincuenta áreas, veintiséis centiáreas y noventa y seis decímetros cuadrados, y según Catastro tiene una superficie de veinticuatro mil seiscientos setenta y tres metros cuadrados.

Esta parcela viene a coincidir con la finca catastral 3191009YJ2339S0001LX.

.- FINCA N° 2. TITULARIDAD. DOÑA DELFINA CHAVELI DONET, DOÑA MARIA TERESA ZOZAYA CHAVELI, TERESA CHAVELI DONET

URBANA: Urbana, CASA, URBANA.- Tiene una cabida de DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (251.-- m²).

Esta parcela viene a coincidir aproximadamente con la finca catastral 46017A050002100001OX.

En la citada finca no existe edificación alguna

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES
EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

.- FINCA Nº 3. PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ALZIRA

Se encuentra inmatriculada, aunque inventariada en el Inventario de Bienes Municipales del Ayuntamiento de Alzira, por lo que se procederá a su inmatriculación durante la tramitación del proyecto de reparcelación.

En la citada finca no existe edificación alguna

5.- RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS Y ADHESION DE PROPIETARIOS

El Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector ARI-10 del PGOU de Alzira se formula por la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L.

El ámbito, delimitado en el PGOU del Alzira para el Sector ARI-10 es de 13.744 m², si bien reciente medición la superficie es de TRECE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CONCUARENTA Y OCHO (13.664,48 m²)

Siendo que la propiedad de Comercial de Reciclaje, S.L. resultaría ser tras reciente medición de TRECE CUATROCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SEIS(13.407,66.-M²), el porcentaje de ésta sobre la superficie del sector es de más del NOVENTA Y CINCO POR CIENTO (95%).

La propuesta cumple los requisitos materiales establecidos en el artículo 120.2 del TRLOTUP para la modalidad de gestión por los propietarios, prevista en el artículo 119 de TRLOTUP, al ser la mercantil proponente propietaria de más del SESENTA POR CIENTO del ámbito del Sector.

Respecto al expresado régimen de gestión, el artículo 120.2 del TRLOTUP, contempla la designación del Urbanizador en régimen de excepción licitatoria, de manera que la aprobación del presente Programa de Actuación Integrada implicará la designación de mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L. como urbanizador, en los términos establecidos en la presente memoria y en el convenio urbanístico que lo integra, a suscribir con la Administración.

Significar que todos los propietarios y titulares de derechos de la finca registral 15.500 de Alzira, han suscrito un documento que se adjunta como Anexo III.II de la presente Proposición Jurídico Económica por el que manifiestan conocer el contenido de la programación redactada por COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L y se adhieren a su desarrollo y a la designación ésta para el desarrollo de Programa de Actuación Integrada de gestión por propietarios para desarrollar del Sector ARI 10 “Carretera Albalat Este del PGOU de Alzira.

6.- CONTRATACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

La propuesta cumple los requisitos materiales establecidos en el artículo 114.1 de la LOTUP para la modalidad de gestión por los propietarios, motivo por el que la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada en fecha 10 de diciembre de 2021, acordó admitir a trámite la iniciativa presentada por Comercial de Reciclajes, S.L del Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este” el Ayuntamiento de Alzira, determinando los documentos a aportar, entre ellos la presente proposición jurídico-económica

Respecto al expresado régimen de gestión, el artículo 120.3 del TRLOTUP, contempla la designación del Urbanizador en régimen de excepción licitatoria, de manera que la aprobación del presente Programa de Actuación Integrada implicará la designación de COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L. como urbanizador, en los términos establecidos en la presente memoria y en el convenio urbanístico que lo integra, a suscribir con la Administración.

La Memoria y el Convenio, no están sujetos a concurrencia y licitación, como una de las características de este sistema de gestión.

En cuanto a la contratación de las obras de urbanización, hay que estar al régimen general que resulta de los artículos 124.2 y 163 del TRLOTUP. Sin embargo, el coste provisto de transformación del presente programa está por debajo del umbral que establece el artículo 163.2 del TRLOTUP (4.845.000€). De ahí que no sean de aplicación las reglas, propias de la legislación de contratos del sector público (concurrencia, calificación del contratista, etc.) en el presente programa.

7.- CARGAS Y COSTES DE URBANIZACION DE URBANIZACION

La presente proposición jurídico económica para la Programación del Sector ARI-10, Carretera Albalat-Este del PGOU de Alzira, se formula en los términos requeridos por el artículo 117.4 del TRLOTUP, (en adelante PJE) que se propone para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada con los apartados indicados en dicho artículo que se desarrollan a continuación, así como en relación con las Condiciones de Programación aprobadas.

7.1 ESTIMACIÓN PRELIMINAR DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y SU COSTE MÁXIMO TOTAL.

En el presente apartado, se determinan las magnitudes económicas del PAI, diferenciando los conceptos que se indican en el art. 150 del TRLOTUP, que distingue entre cargas de Urbanización fijas y variables

7.1.1 Cargas de urbanización Fijas.

7.1.1.1. Obras de urbanización programadas

La definición de infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como la totalidad de las redes de servicio y viaria, vienen definidas en el proyecto de urbanización

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA**SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA****PROMOTOR** COMERCIAL DE RECICLAJES**EQUIPO REDACTOR** ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)**Fecha** ABRIL- 2023

formulado y presentado por COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L. y que se incorporara con el Programa de Actuación Integrada.

El detalle del coste de las obras programadas es el siguiente PL anterior es el siguiente:

| <i>Capítulo</i> | <i>Partida y Concepto de Inversión</i> | <i>Importe (€)</i> |
|-----------------|--|--------------------|
| 1 | PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS, APARCAMIENTOS, ACERAS, RED PEATONAL | 221.368,05 |
| 2 | RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE | 14.732,15 |
| 3 | RED DE ALCANTARILLADO PARA SIST EVAC. PLUVIAL y RED RESIDUALES | 77.046,37 |
| 4 | RED DE ALTA TENSION A 20 KV MIXTA SUBTERRANEA AEREA | 149.528,73 |
| 5 | RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSION | 12.612,79 |
| 6 | RED DE ALUMBRADO PÚBLICO | 41.414,03 |
| 7 | RED TELEFONIA Y TELECOMUICACIONES | 19.434,56 |
| 8 | CONTROL DE CALIDAD | 4.985,37 |
| 9 | SEGURIDAD Y SALUD | 11.446,41 |
| 10 | OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGO AL PROGRAMA | 44.008,10 |
| | | |
| | TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) | 596.576,56 |
| | GASTOS GENERALES (13%) | 77.554,95 |
| | BENEFICIO INDUSTRIAL (6%) | 35.794,59 |
| | PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC) | 709.926,10 |
| | I.V.A. (21%) | 149.084,48 |
| | TOTAL PRESUPUESTO | 859.010,58 |

TOTAL COSTES DE URBANIZACION: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DIEZ EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (859.010,58.--€). IVA INCLUIDO

7.1.1.2. Redacción de Proyectos Técnicos y Dirección de Obra

Se incluyen en el presente apartado, con carácter general, todos los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de programa de actuación integrada, proyectos técnicos, dirección de las obras de urbanización, etc..

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

De forma complementaria y no exhaustiva se enumeran los siguientes complementos:

| Capítulo | Partida y Concepto de Inversión | Importe (€) |
|--------------------------------|--|------------------|
| 1 | INGENIERIA (Proyectos, gestiones, tramitaciones) | 18.823,69 |
| 2 | ARQUITECTURA y ASESORAMIENTO LEGAL (Proyectos, D.O., Programa, Seguridad y Salud, Dirección Obra, Topografía,) | 60.282,45 |
| 3 | TRAMITACIÓN DOCUMENTOS EN NOTARÍA, INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, PUBLICACIONES y TASAS | 5.896,12 |
| TOTAL COSTES HONORARIOS | | 85.002,26 |

En definitiva, el Coste de Honorarios y Proyectos para el supuesto de obras de urbanización, es el siguiente:

TOTAL HONORARIOS Y PROYECTOS (H y P): OCHENTA Y CINCO MIL DOS EUROS CON VEINTISEIS CENTIMOS (85.002,26.--€)

7.1.1.3. Gastos de Gestión del Agente Urbanizador

Los Gastos de Gestión del Urbanizador (GG) se calculan, tal como indica el art. 150.1.c del TRLOTUP, aplicando un porcentaje a la suma de los dos apartados anteriores. En la presente propuesta aplicado un porcentaje del 2% conforme a las Condiciones de Programación aprobadas, el cálculo de los gastos de gestión, que designamos con las siglas GG, es el siguiente:

$GG = 2 \% \text{ s/ obras urbanización y honorarios y proyectos: } (709.926,10 + 85.002,26 \times 2\% = (99.200,78.-€)$

TOTAL GASTOS DE GESTION (GG): NOVENA Y NUEVE MIL DOSCIENTO EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS (99.200,78.--€)

7.1.1.4. Beneficio Empresarial del Agente Urbanizador.

Se prevé una partida que contempla el beneficio empresarial del 5 % de los tres conceptos descritos en el apartado anterior, según establece el artículo 150.1.d TRLOTUP

$BE = \text{obras urbanización + honorarios y proyectos + gastos gestión: } (709.926,10 + 85.002,26 + 99.200,78.-€) \times 5\% = 44.706,46.-€$

TOTAL BENEFICIO URBANIZADOR: CUARENTA Y CUATRO MIL



Identificador DakA V0FF 1epZ 3FOk onWc /uzl aKw=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA**SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA****PROMOTOR** COMERCIAL DE RECICLAJES**EQUIPO REDACTOR** ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)**Fecha** ABRIL- 2023**SETECIENTOS SEIS EUROS CON CUARENTA Y SEIS CENTIMOS (44.706,46.--€)**7.1.2 Cargas de urbanización Variables.

Las cargas variables son las recogidas en el artículo 150.2 del TRLOTUP

7.1.2.1. Coste de indemnizaciones por construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados, etc.

En el área objeto de actuación no se han identificado construcción alguna que resulte demoler por ser incompatible con la misma.

7.1.2.2 Indemnizaciones por traslados cese de actividad etc.

No existen indemnizaciones derivadas de traslados o ceses de actividad

7.1.2.3. Indemnizaciones por obras ya sufragadas y sean útiles

No se ha podido constatar la existencia de este tipo de costes por este concepto

7.1.2.4 Gastos de Realajo y retorno

No se prevé ningún tipo de costes por este concepto

| CARGAS FIJAS | | |
|---|--|----------------------|
| OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS | | 709.926,10.-€ |
| REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS | | 85.002,26.-€ |
| GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR | | 99.200,78.-€ |
| <i>Subtotal</i> | | <i>894.129,14.-€</i> |
| BENEFICIO DEL URBANIZADOR (5%) | | 44.706,46.-€ |
| TOTAL CARGAS FIJAS | | 938.835,60.-€ |
| CARGAS VARIABLES | | |
| INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A ELIMINAR | | 0 |
| INDEMNIZACIONES POR TRASLADOS, CESE DE ACTIVIDAD, ... | | 0 |
| INDEMNIZACIONES POR OBRAS YA SUFRAGADAS | | 0 |
| GASTOS DE REALOJO Y RETORNO | | 0 |
| TOTAL CARGAS VARIABLES | | 0 |
| CARGAS TOTALES | | 938.835,60.-€ |

De conformidad con el artículo 163.2 del TRLOTUP, al no superar el presupuesto del programa de actuación la cantidad de 4.845.000 € no será necesario la licitación de las obras de urbanización, lo

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

que se justifica a efectos de lo dispuesto en el artículo 124.2 del TRLOTUP.

7.2 ESTIMACION CARGAS UNITARIAS REPERCUTIDAS POR METRO CUADRADO DE TERRERNO ORIGINARIO Y POR UNIDAD DE APROVECHAMIENTO

La superficie bruta del Sector ARI-10 del PGOU de Alzira es de TRECE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (13.744 m²s),

La edificabilidad total de la actuación del Sector ARI-10 del PGOU de Alzira suma un total de SIETE MIL CIENTO VEINTIDOS METROS CUADRADO DE TECHO (7.122 m²t), las cargas unitarias de urbanización de los suelos públicos repercutidas por unidad de edificabilidad resulta:

| CARGAS UNITARIAS | | |
|--|--|---------------------|
| SUPERFICIE UNIDAD EJECUCION (M2S) | | 13.664,48 |
| APROVECHAMIENTO NETO (M2T) | | 7.122 |
| CARGAS URBANIZACION FIJAS | | 938.835,60.-€ |
| CARGAS VARIABLES | | 0 |
| CARGAS TOTALES | | 938.835,60.-€ |
| CARGAS UNITARIAS POR METRO TECHO | | 131,82 €/m2t |
| CARGAS UNITARIAS POR METRO SUELO APORTADO | | 68,71 €/m2s |

8.- FORMAS DE RETRIBUCION AL AGENTE URBANIZADOR

El TRLOTUP en su artículo 149 establece las modalidades de retribución al urbanizador. En su apartado 5 establece que en la gestión directa y por propietarios, se presume que el pago será en terrenos:

“5. En la gestión indirecta y en la gestión por las personas propietarias, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador a la administración y la persona propietaria”

En gestión por propietarios, se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el urbanizador a la administración y al propietario.

A la vista de lo expuesto el pago elegido para satisfacer las cargas de Urbanizacion seria en

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

TERRENOS.

8.1. PAGO EN TERRENO

Conforme al artículo 117 del TRLOTUP, la proposición jurídico-económica contendrá la forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

El coeficiente de Canje establece la correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo, salvo otro acuerdo entre los interesados.

8.1.1. VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se obtiene mediante Tasación de una Sociedad de Tasación Homologada por el Banco de España.

En el caso que nos ocupa se aporta Certificado de Tasación formulada por la empresa de tasación TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. (TINSA) se acompaña al presente documento como Anexo III.III.

Atendiendo al valor de tasación referido el valor del suelo de la actuación sería de SETECIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS SIETE CON CINCUENTA Y UNO (723.807,51.€)

De la tasación aportada, el valor del suelo de parcela bruta sin urbanizar sería de CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA (52,97€/M2) valor del suelo bruto, y CIENTO UNO CON SESENTA Y TRES EUROS (101.63 €/m2t) sobre metros cuadrados de techo.

8.1.2. COEFICIENTE DE CANJE

Los propietarios deberán contribuir con las cargas de urbanización mediante pago en suelo según el siguiente coeficiente de canje conforme al cálculo:

| DETERMINACION COEFICIENTE CANJE | Importe (€) |
|---|-----------------|
| Valor del área reparcelable | 723.807,51 |
| Importe Cargas Urbanizacion | 938.835,60 |
| Valor del Suelo de la unidad de ejecución | 1.662.643,11 |
| Coeficiente de Canje | 0.5646 (56,46%) |

COEFICIENTE DE CANJE: 0.5646 (56,46%)

8.2. PAGO EN METALICO (SUBSIDIARIO)

La Alternativa de pago en metálico es la modalidad de retribución en la que los propietarios podrán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos del Programa, en metálico, de

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

forma proporcional, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación, así como en la Cuenta de Liquidación Provisional, estableciéndose de forma subsidiaria el pago en especie. Esta deuda se garantizará de conformidad con las disposiciones del artículo 160 del TRLOTUP.

La superficie de la Unidad de Ejecución tiene una superficie bruta tras reciente medición de 13.664,48 metros de suelo.

El aprovechamiento neto total es de SIETE MIL CIENTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS DE TECHO (7.122 m²/t)

En el siguiente cuadro se resume el impacto de las cuotas, a falta de su concreción en la reparcelación, en caso de que todos los titulares de aprovechamiento opten por el pago en metálico de las cargas de urbanización:

| CARGAS UNITARIAS | | Importe (€) |
|--|--|--------------------------------|
| SUPERFICIE UNIDAD EJECUCION (M2S) | | 13.664,48 |
| APROVECHAMIENTO OBJETO NETO (M2T) | | 7.122 |
| CARGAS URBANIZACION FIJAS | | 938.835,60 |
| CARGAS VARIABLES | | 0 |
| CARGAS TOTALES | | 938.835,60 |
| | | |
| CARGAS UNITARIAS POR METRO TECHO (UDAS.) | | 131,82 €/m²t |
| CARGAS UNITARIAS POR METRO SUELO APORTADO | | 68,71€/m²s |
| | | |

8.3 MODO DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

En cuanto el pago de la retribución del agente urbanizador, remitirse al artículo 156 del TRLOTUP. Resaltar que en el pago en terrenos se formalizará y determinará en el Proyecto de Reparcelación.

En el pago en metálico el pago se materializa mediante el ingreso en la cuenta del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente

Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes por el Ayuntamiento.

La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al agente urbanizador.

En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

9.- PLAZOS EJECUCION PROGRAMA ACTUACION INTEGRADA

El plazo previsto para la ejecución e inicio de las obras de urbanización se determinarán en el Convenio Regulator anexo, al cual nos remitimos en aras a la brevedad documental. No obstante, con carácter orientativo, el plazo para la ejecución de las obras no deberá sobrepasar DOCE MESES.

El urbanizador se compromete a ejecutar la actuación en los siguientes plazos:

.- En el plazo de cuatro meses siguientes a la entrada en vigor del Programa, el Urbanizador acreditará ante el Ayuntamiento de Alzira haber remitido fehacientemente a los propietarios de suelo la notificación emplazándoles a los efectos de lo dispuesto en el artículo 147 TRLOTUP.

.- El Urbanizador deberá someter a información pública el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de dos meses a contar desde la finalización del plazo de dos meses que tienen los propietarios para manifestar su voluntad de adhesión al Programa en los términos previstos en el artículo 148 TRLOTUP.

.- El Urbanizador deberá, en su caso, presentar al Ayuntamiento de Alzira el texto refundido del Proyecto de Reparcelación en el plazo de los dos meses siguientes a la fecha de recepción de los actos o acuerdos municipales en que se efectúe dicho requerimiento.

.- El Urbanizador deberá presentar en el Ayuntamiento de Alzira la escritura pública en que se haya protocolizado el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de un mes contado desde su otorgamiento, o en su defecto desde que se autorice el documento administrativo que lo sustituya.

.- El Urbanizador deberá presentar en el Ayuntamiento de Alzira la documentación acreditativa de la inscripción registral de la escritura que protocolice el Proyecto de Reparcelación o documento administrativo que lo sustituya, en el plazo de un mes desde la inscripción,

.- El inicio de las obras de urbanización se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se inscriba en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación. El plazo de ejecución de las obras de urbanización, conforme establece el artículo 109.5 del TRLOTUP, no será superior a CINCO AÑOS

10.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

El sistema urbanístico español se basa en la atribución del aprovechamiento a los propietarios de los suelos edificables, para que con el rendimiento económico que de él extraigan, asuman todos los costes y desarrollen toda la gestión que el proceso de producción de ciudad comporta.

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

El artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, que contendrá los siguientes apartados:

- a) Estudio de los parámetros urbanísticos propuestos.
- b) Determinaciones económicas básicas. Expresadas en el apartado referente a Cargas Variables
- c) Análisis de la inversión.
- d) Horizonte temporal. Dadas las características de la actuación no se establece ningún horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) Evaluación de la capacidad pública. Previsiones de financiación de los servicios públicos en las diversas fases del desarrollo de la actuación.

Al tratarse de una actuación promovida por un propietario que absorbe a mas noventa por ciento de la de la totalidad de la Unidad de Ejecución parece obvio que está garantizada la viabilidad económica de la misma, siendo innecesarias, por tanto, mayores justificaciones dado que, conforme al precepto citado, el aseguramiento de la viabilidad económica, cuya demostración corresponde a la memoria de viabilidad económica a que se refiere tal precepto, lo es con el propósito de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, que, en este caso, al ser propietario en dicho porcentaje y asumir éste la promoción de la actuación está implícita en tal promoción la conclusión de su viabilidad económica para dicho propietario mayoritario.

11.- INFORME SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El coste del mantenimiento de los servicios públicos cuya implantación propiciará la ejecución de Programa viene, a su vez, garantizado por el incremento de los ingresos, singularmente en cuanto al impuesto de bienes inmuebles, que para el Ayuntamiento de Alzira supondrá la edificación de las parcelas, ello sin perjuicio de que, como resulta de su propia naturaleza, las tasas que aquél imponga retribuyan el coste de los servicios gravados con este tipo de tributos (expedición de licencias, recogida y tratamiento de residuos, alcantarillado, etc.), lo que justifica la innecesariedad del informe de sostenibilidad económica a que se refiere el art. 22.4 del Texto Refundido citado, sin perjuicio de considerar que, por estar prevista en el Plan General de Alzira la efectiva ejecución de la Unidad objeto de éste Programa es un objetivo propio de la ejecución entera del Plan y, por tanto, conforme con el escenario económico-financiero del mismo, a lo que se ha de añadir que la exigencia de tal informe de sostenibilidad económica lo es, conforme a tal precepto, para los “instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística” y, como ya se ha expuesto, no éste el caso de la presente iniciativa de Programa.

12.- GARANTIA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.2 del TRLOTUP, la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L. asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por cien (5%)

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLPU
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada.

Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración y es independiente y adicional respecto a las previstas por el TRLOTUP en desarrollo del programa de actuación integrada (de aportación a favor del propietario, pago en terrenos, simultaneidad de obras de urbanización y edificación y otras).

13. CONCLUSIONES

El presente documento tiene como objeto dar cobertura formal y material a la PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA del Programa de Actuación Integrada del Sector ARI-10 del PGOU de Alzira, formulado por la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L., estimando que se adapta a las exigencias formales y materiales contempladas tanto en el TRLOTUP, sin perjuicio de los ajustes y adaptaciones que fuera necesario introducir conforme a las modificaciones que el Ayuntamiento estime oportuno, con las condiciones y límites establecidos en el artículo 141 del TRLOTUP.

Por ello se considera que la oferta presentada, cumple todos los requisitos exigidos por la Ley para poder resultar adjudicataria de la condición de Urbanizador.

Devint Arquitectos,S.L.U

Fdo. Bernardo Casterá Pellicer
Arquitecto

Fdo. Luis Estellés Nogueras
Abogado Urbanista

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES

EQUIPO REDACTOR

- DEVINT ARQUITECTES SLP
- LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

II. CONVENIO REGULADOR DE RELACIONES Y COMPROMISOS ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR, ADMINISTRACIÓN ACTUANTE Y PROPIETARIOS DE SUELO.

Identificador DakA V0Ff 1epZ 3FOk onWc /uzl aKw=

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES
EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

CONVENIO URBANÍSTICO.

ÍNDICE

PRIMERA. - URBANIZADOR.

SEGUNDA. - COMPROMISOS DEL URBANIZADOR.

TERCERA. - COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

CUARTA. – DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

QUINTA. – CARGAS Y COSTES DE URBANIZACION

5.1.- Estimación Cargas de Urbanización

5.2.- Retasación de cargas y revisión de precios.

SEXTA.- RETRIBUCION AL URBANIZADOR

6.1 Retribución en terrenos

6.2 Modo de retribución al urbanizador

SEPTIMA.- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS.

OCTAVA.- SUSTITUCIÓN MONETARIA DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y COMPENSACIÓN DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

NOVENA. – GARANTÍAS.

DECIMA. – PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

DECIMOPRIMERA. – EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. FINANCIACIÓN.

DECIMOSEGUNDA.- MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN. SUSPENSIÓN DE LA PROGRAMACION

DECIMOTERCERA.- CUENTA DE LIQUIDACION DEFINITIVA

DÉCIMOCUARTA. – FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

14.1 Finalización normal del Programa

14.2 Recepción de la obra de urbanización

14.3 Conservación de la urbanización

PROPOSICION JURICO-ECONOMICA PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA

SECTOR ARI-10 - PPI-10 - ALZIRA

PROMOTOR COMERCIAL DE RECICLAJES
EQUIPO REDACTOR ■ DEVINT ARQUITECTES SLP
■ LUIS ESTELLES NOGUERA (Abogado Urbanista)

Fecha ABRIL- 2023

14.4 Cancelación de garantías

DÉCIMOQUINTA. – FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

15.1 Caducidad del programa

15.2 Remoción del Urbanizador

15.3 Causas de resolución

DÉCIMOSEXTA. - RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

Identificador DakA V0Ff 1epZ 3FOk onWc /uzl aKw=
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

En Alzira a () de () de 2021.

REUNIDOS

De una parte, D. (), en representación de la administración actuante, el Excelentísimo Ayuntamiento de Alzira, en su calidad de ().

De otra, Don **JUAN-TOMÁS MARTÍNEZ ALEIXANDRE**, mayor de edad, con domicilio en Alzira, calle Naranja 44) con D.N.I./N.I.F. número 20.794.949-M, actuando en calidad de Consejero Delegado de la mercantil **COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L.** con C.I.F. B46139143, con domicilio social en Alzira (Valencia) Avenida de la Justicia nº 5, C.P. 46600, correo electrónico: alfredo@comrec.es, constituida en por tiempo indefinido en escritura otorgada en Alzira, el día 31 de enero de 1980, ante el Notario de Alzira, don Miguel Tomás Sorell, habiendo adoptado sus estatutos a la legislación vigente en escritura otorgada en Alzira, en fecha 5 de agosto de 1997, ante el Notario de Alzira, don Manuel Rius Verdú. Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 3910, libro 1122, Sección 8, folio 194, hoja numero V-16607.

Con fecha 28 de abril de 2010, ante el Notario de Alzira, don Francisco Cantos Viñals, Protocolo 564, se elevan a publico Acuerdo Sociales adoptados en la misma fecha, designando como Consejero Delegado a Don Juan-Tomás Martínez Aleixandre.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para otorgar el presente documento, y a dicho efecto,

MANIFIESTAN

1. En fecha 2 de septiembre de 2021, registrado al número 2021023668, la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L., presenta escrito en el que manifiesta su intención de promover un programa de actuación integrada en el Sector ARI-10 “Carretera Albalat Este”, en su condición de entidad propietaria de más del 60% de la superficie que conforma el ámbito de actuación, todo ello al amparo 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 (en adelante TRLOTUP).
2. En fecha 27 de septiembre de 2021 se emite informe técnico, donde se detectan determinadas deficiencias a la propuesta de Programa de Actuación Integrada.
3. En fecha 25 de octubre de 2021, la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L. presenta escrito con número de registro de entrada 2021029968, Anexo Borrador de Programa de Actuación Integrada Sector ARI-10 del Plan General de Alzira que complementa la documentación ya presentada en fecha 27 de septiembre de 2021.

4. En fecha 24 de noviembre de 2021 por la jefatura de la sección de planeamiento, en relación con la documentación presentada, emite informe que literalmente dice:
5. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alzira, en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2021 acuerda:

Primero. Admitir a trámite la iniciativa presentada por la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., en fecha 2 de septiembre de 2021, para la tramitación del Programa de Actuación Integrada del Sector ARI 10 "Carretera Albalat Este".

Segundo. Requerir a la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., para que en el plazo de 3 meses, contados a partir del día siguiente a la recepción del presente Acuerdo, presente la documentación completa prevista en el art. 117 TRLOTUP, a excepción de lo previsto en su apartado 3, así como la constitución de garantía provisional por importe de 8.415 €, equivalente al 2% de la estimación aproximada de las cargas del programa de actuación integrada efectuada por el ayuntamiento.

Tercero.- Notificar a la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., así como al resto de propietarios incluidos en la unidad de ejecución que, contra el acuerdo adoptado no cabe recurso alguno, sin perjuicio de aquellas acciones que considere oportuno interponer.

6. Con fecha 15 de marzo de 2022, se presenta escrito por la mercantil Comercial de Reciclajes,S.L. solicitando ampliación de plazo para presentar el Programa de Actuación Integrada del Sector ARI 10 "Carretera Albalat Este.
7. La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alzira en sesión celebrada en marzo de 2022 acordando conceder a la entidad Comercial de Reciclajes, S.L un nuevo plazo de cuarenta y cinco (45) días para la presentación del el Programa de Actuación Integrada del Sector ARI 10 "Carretera Albalat Este, contados a partir del día siguiente a aquel en que se produjo la finalización del plazo inicialmente acordado (23 de Marzo de 2022).
8. Con fecha 31 de mayo de 2022, R.E. 2022017404, se presenta ante el Ayuntamiento de Alzira se presentan documentos necesarios para la tramitación y desarrollo del Programa de Actuación Integrada del Sector Ari 10, del PGOU de Alzira Exp. 5725/2021, consistentes en :
 - Alternativa técnica.
 - Proposición jurídica económica.
 - Proyecto de reparcelación
 - Proyecto de Urbanizacion
9. La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión de fecha 22 de marzo de 2023, requirió a la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L., en su calidad de Agente Urbanizador, al objeto de que proceda a efectuar determinadas subsanaciones sobre la documentación presentada.
10. La entidad Comercial de Reciclajes, SL mediante instancia 31 de mayo de 2022 e instancia 2 de junio de 2022 presentó la documentación requerida por la Junta de Gobierno Local en 10 de Diciembre de 2021.

11. La Junta de Gobierno Local en sesión de 21 de Septiembre de 2022, acordó someter a información pública la documentación del PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR ARI-10 "CARRETERA ALBALAT-ESTE, de gestión indirecta, presentada por la entidad MERCANTIL COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L, así como publicar los anuncios correspondientes en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, en prensa escrita de gran difusión y en el tablón de anuncios de la web municipal. De la misma manera acordó consultar a las empresas suministradoras de servicios públicos urbanos y a las administraciones públicas que pudieran resultar afectadas.
12. La información pública se hizo efectiva mediante la publicación de anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 9465 de fecha 8 de Noviembre de 2022, en el periódico LEVANTE de 26 de Octubre de 2022, y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento. Igualmente, se practicó notificación a los titulares de terrenos incluidos en la actuación. Asimismo, dentro del trámite de consultas, se solicitó informe a las empresas suministradoras.
13. Finalmente la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alzira de fecha 22 de marzo de 2023, acordó requerir de subsanación a la citada mercantil Comercial de Reciclajes, S.L., tras la revisión de la documentación por los técnicos.
14. En fecha 5 de mayo la mercantil Comercial de Reciclajes, S.L., ha redactado y presentado la documentación en contestación al requerimiento formulado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alzira, en sesión de fecha 22 de marzo de 2023.

En su virtud, ambas partes acuerdan la suscripción del presente convenio, con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - URBANIZADOR

La mercantil Comercial de Reciclajes, S.L, mediante el presente Convenio Urbanístico, pretende desarrollar por el régimen de gestión por propietarios establecido en el artículo 119 y 120 del TRLOTUP. Concretamente en el supuesto previsto en el apartado 1.c) del artículo 120:

c) Los propietarios de terrenos, a la agrupación de interés urbanístico o a las entidades mercantiles u otras personas jurídicas siempre que dispongan del 50 por cien de la superficie de los terrenos de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público y, además, obtengan la aceptación de los titulares de más del 40 por cien de las parcelas registrales privadas de dicho ámbito.

En la solicitud de inicio del procedimiento se justificó que COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., ostenta la titularidad de más del NOVENTA POR CIENTO de la superficie de titularidad privada de la unidad de ejecución y que, por lo tanto, cumple con las condiciones del artículo citado.

SEGUNDA. - COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

Según lo dispuesto en el artículo 118 del TRLOTUP y el Programa de Actuación Integrada aprobado, el Urbanizador llevará a cabo las siguientes funciones, las cuales se ajustarán a las condiciones y características del presente Programa:

- a) Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.
- b) Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello.
- c) Contratar las obras públicas que comprenda dicha actuación de acuerdo con lo previsto en la ley, gestionando su ejecución en calidad de promotor de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista. El Urbanizador podrá subcontratar con terceros la ejecución de las obras a que se refiere el Programa, sin mengua de su íntegra responsabilidad ante la Administración por la ejecución de las mismas, sin perjuicio de que deba observar lo dispuesto en el art. 163.2 del TRLOTUP si concurren las circunstancias en el previstas.
- d) Corresponde al Urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización.
- e) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- f) Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o que le sean adjudicados en concepto de retribución y obtener las retribuciones correspondientes a la ejecución del programa de actuación de los propietarios adheridos al mismo.
- g) Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.
- h) Promover las edificaciones y actividades privadas sobre las parcelas o inmuebles que se le adjudiquen como consecuencia del desarrollo del programa de actuación integrada, en los casos en que así se haya convenido por su interés social o necesidades funcionales de este.
- i) Constituye responsabilidad del Urbanizador el coste de las inversiones y obras necesarias para ejecutar el Programa con arreglo al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado o de las modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resultaren necesarias de acuerdo con las directrices de la Administración actuante. La asunción de esta responsabilidad se entiende sin perjuicio de su derecho a obtener los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

Al Urbanizador le corresponde, como se ha indicado en sus funciones, la elaboración y promoción de los siguientes proyectos y documentos técnicos:

- a) Redacción del Programa de Actuación Integrada y los documentos complementarios que se precisa para su desarrollo.
- b) El Proyecto de Urbanización y cualesquiera modificaciones técnicas que fueran necesarias para su adecuado desarrollo.

- c) El Proyecto de Reparcelación de las fincas afectadas en el ámbito de desarrollo, y cualesquiera modificaciones que sean necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- d) El Urbanizador se compromete a gestionar la cesión, en favor de la Administración, en pleno dominio, de los terrenos con destino dotacional público incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución. Asimismo, serán de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Municipal, las obras de urbanización. Todas estas cesiones se efectuarán libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

TERCERA. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Las funciones de autoridad de la administración son indelegables.

El Excmo. Ayuntamiento de Alzira actuará en su condición de administración actuante, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 121 del TRLOTUP, habiendo elegido, de forma razonada, la modalidad de gestión por los propietarios.

En dicha condición el Excmo. Ayuntamiento de Alzira tiene la facultad y compromiso de tramitación y aprobación de todos los documentos técnicos que se hagan necesarios para la ejecución del Programa, con la diligencia necesaria para obtener su buen fin.

Asimismo, finalizada la obra de urbanización procederá a su recepción tras el ofrecimiento formal del Urbanizador y la comprobación por parte de los técnicos municipales, en los términos del artículo 168 del TRLOTUP. Se podrán simultanear las obras de urbanización y edificación. No obstante, no podrá autorizarse la licencia de apertura de la actividad hasta que las obras de urbanización hayan concluido.

CUARTA. – DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.

En virtud del artículo 145 del TRLOTUP, el propietario tiene derecho:

- a) A que el urbanizador cumpla sus compromisos con diligencia empresarial.
- b) A obtener del urbanizador y de la administración, sin dilación indebida, información verídica y concreta sobre cualesquiera aspectos relativos a la ejecución del programa de actuación integrada.
- c) A participar en la actuación, en los términos de la presente ley, obteniendo el aprovechamiento correspondiente, en justa distribución de beneficios y cargas, o a abstenerse de participar, exigiendo la expropiación de su propiedad, en los

términos establecido en esta ley y en la legislación estatal en materia de suelo y expropiación forzosa.

Los propietarios afectados por la actuación, si optan por adherirse al programa de actuación, tienen los deberes legales de:

- a) Ceder, equidistribuir y sufragar la urbanización, retribuyendo al urbanizador por su tarea, asumiendo para ello, las cargas fijas, variables e individuales que con arreglo a la Ley y al presente Programa queden fijadas.
- b) Proporcionar información sobre su propiedad, conforme al artículo 93 del TRLOTUP.
- c) Facilitar la ocupación de sus fincas cuando sea necesaria para ejecutar el programa de actuación.

QUINTA. CARGAS Y COSTES DE URBANIZACIÓN

En virtud de lo que se establece en el artículo 150 de TRLOTUP, son cargas de urbanización en la categoría de cargas fijas:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
- c) Los gastos de gestión del urbanizador, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a: (i) El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; (ii) Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar; y (iii) Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, del 5 %, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Y en la categoría de cargas variables encontramos, dentro del mismo artículo:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del programa de actuación integrada se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.

- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 de esta ley.

El importe total de las cargas de urbanización variables se repercutirá entre todos los propietarios en régimen de equidistribución. Posteriormente, se asignará a cada propietario o titular de derecho indemnizable el importe que le corresponda percibir por los conceptos indicados en los apartados anteriores.

Además, de estos costes, son cargas de la actuación que serán a cuenta de la propiedad de cada finca, sin ser imputables al programa:

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
- d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de un propietario individual, salvo que correspondan al urbanizador o al programa de actuación integrada.

La presente proposición jurídico económica para la Programación del Sector ARI-10, Carretera Albalat-Este del PGOU de Alzira, se formula en los términos requeridos por el artículo 117.4 del TRLOTUP, (en adelante PJE) que se propone para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada con los apartados indicados en dicho artículo que se desarrollan a continuación, así como en relación con las Condiciones de Programación aprobadas.

5.1 ESTIMACIÓN CARGAS DE URBANIZACIÓN

5.1.1 Cargas de urbanización Fijas

5.1.1.1. Obras de urbanización programadas.

La definición de infraestructuras y servicios de la urbanización y sus calidades, así como la totalidad de las redes de servicio y viaria, serán las definidas en el proyecto de urbanización formulado y presentado por COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L. y que se incorporara con el Programa de Actuación Integrada.

El detalle del coste de las obras programadas es el siguiente PL anterior es el siguiente:

| Capítulo | Partida y Concepto de Inversión | Importe (€) |
|----------|---|-------------|
| 1 | PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS, APARCAMIENTOS, | 221.368,05 |

| | | |
|----|--|-------------------|
| | ACERAS, RED PEATONAL | |
| 2 | RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE | 14.732,15 |
| 3 | RED DE ALCANTARILLADO PARA SIST EVAC. PLUVIAL y RED RESIDUALES | 77.046,37 |
| 4 | RED DE ALTA TENSION A 20 KV MIXTA SUBTERRANEA AEREA | 149.528,73 |
| 5 | RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSION | 12.612,79 |
| 6 | RED DE ALUMBRADO PÚBLICO | 41.414,03 |
| 7 | RED TELEFONIA Y TELECOMUICACIONES | 19.434,56 |
| 8 | CONTROL DE CALIDAD | 4.985,37 |
| 9 | SEGURIDAD Y SALUD | 11.446,41 |
| 10 | OBRAS COMPLEMENTARIAS A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN CON CARGO AL PROGRAMA | 44.008,10 |
| | | |
| | TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) | 596.576,56 |
| | GASTOS GENERALES (13%) | 77.554,95 |
| | BENEFICIO INDUSTRIAL (6%) | 35.794,59 |
| | PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC) | 709.926,10 |
| | I.V.A. (21%) | 149.084,48 |
| | TOTAL PRESUPUESTO | 859.010,58 |

Total costes de Urbanizacion: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DIEZ EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (859.010,58.--€). IVA INCLUIDO

5.1.1.2. Redacción de Proyectos Técnicos y Dirección de Obra.

Se incluyen en el presente apartado, con carácter general, todos los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de programa de actuación integrada, proyectos técnicos, dirección de las obras de urbanización, etc.

| Capítulo | Partida y Concepto de Inversión | Importe (€) |
|----------|--|-------------|
| 1 | INGENIERIA (Proyectos, gestiones, tramitaciones) | 18.823,69 |
| 2 | ARQUITECTURA y ASESORAMIENTO LEGAL (Proyectos, D.O., Programa, Seguridad y Salud, Dirección Obra, Topografía,) | 60.282,45 |
| 3 | TRAMITACIÓN DOCUMENTOS EN NOTARÍA, INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, PUBLICACIONES y TASAS | 5.896,12 |



Identificador DakA V0Ff 1epZ 3FOk onWc /uzl aKwZ

URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

| | |
|--------------------------------|------------------|
| TOTAL COSTES HONORARIOS | 85.002,26 |
|--------------------------------|------------------|

Total honorarios y proyectos (H y P): OCHENTA Y CINCO MIL DOS EUROS CON VEINTISEIS CENTIMOS (85.002,26.--€)

5.1.1.3. Gastos de Gestión del Agente Urbanizador.

En el presente Programa se establece un porcentaje del 2% conforme a las Condiciones de Programación aprobadas.

Total gastos de gestión (GG): NOVENA Y NUEVE MIL DOSCIENTO EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS (99.200,78.--€)

5.1.1.4. Beneficio Empresarial del Agente Urbanizador.

Se prevé una partida que contempla el beneficio empresarial del 5 % de los tres conceptos descritos en el apartado anterior

BE= obras urbanización + honorarios y proyectos + gastos gestión: (709.926,10 + 85.002,26 + 99.200,78.--€) 894.129,14) X 5% = 44.706,46.-€

Total beneficio urbanizador: cuarenta y cuatro mil setecientos seis euros con cuarenta y seis céntimos (44.706,46.--€)

5.1.2 Cargas de urbanización Variables.

5.1.2.1. Coste de indemnizaciones por construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados, etc.

En el área objeto de actuación no se han identificado construcción alguna que resulte demoler por ser incompatible con la misma.

5.1.2.2 Indemnizaciones por traslados cese de actividad etc.

No existen indemnizaciones derivadas de traslados o ceses de actividad

5.1.2.3. Indemnizaciones por obras ya sufragadas y sean útiles.

No se ha podido constatar la existencia de este tipo de costes por este concepto

5.1.2.4 Gastos de Realajo y retorno.

No se prevé ningún tipo de costes por este concepto.

Resumen

| CARGAS FIJAS | | |
|---------------------|---|----------------------|
| | OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS | 709.926,10.-€ |
| | REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS | 85.002,26.-€ |
| | GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR | 99.200,78.-€ |
| | <i>Subtotal</i> | <i>894.129,14.-€</i> |



| | | | |
|-------------------------|---|--|----------------------|
| | BENEFICIO DEL URBANIZADOR (5%) | | 44.706,46.-€ |
| | TOTAL CARGAS FIJAS | | 938.835,60.-€ |
| CARGAS VARIABLES | | | |
| | INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A ELIMINAR | | 0 |
| | INDEMNIZACIONES POR TRASLADOS, CESE DE ACTIVIDAD, ... | | 0 |
| | INDEMNIZACIONES POR OBRAS YA SUFRAGADAS | | 0 |
| | GASTOS DE REALOJO Y RETORNO | | 0 |
| | TOTAL CARGAS VARIABLES | | 0 |
| | CARGAS TOTALES | | 938.835,60.-€ |

5.2.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS

Solo procederá la retasación de cargas, en cumplimiento del artículo 153 TRLOTUP “por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable”.

En cualquier caso, dicha retasación no podrá implicar aumento del importe total correspondiente al beneficio del urbanizador.

Procederá su declaración, que podrá iniciarse de oficio o a instancia del propio urbanizador, mediante su tramitación que conllevará audiencia de los afectados por plazo de un mes. La aprobación se deberá resolver por el órgano que ha aprobado el presente Programa en el plazo máximo de tres meses desde su inicio.

En lo que se refiere al importe a repercutir tendrá un límite en el 20% de las cargas fijas totales aprobadas y previstas en el presente Convenio; si bien superado dicho límite el Urbanizador tendrá la facultad de renunciar a su condición o bien renunciar a percibir dicho exceso.

Los propietarios que retribuyan en suelo, después de haberlo aportado, pagarán la retasación de cargas en metálico, salvo acuerdo con el urbanizador para su pago en suelo.

Los incrementos de cargas derivados de las mejoras y cambios de proyectos ordenados unilateralmente por la administración en interés público, tras la aprobación del programa de actuación integrada, serán de cargo de la administración ordenante. Los incrementos de coste imputables a un tercero, como compañías suministradoras, solo justifican la retasación si el urbanizador, con la diligencia empresarial que le es exigible, ni los puede evitar, ni los puede presupuestar con mayor certeza en el programa de actuación integrada, a falta de referencias objetivas, públicas y tasadas.

La revisión de precios será de aplicación en los términos regulados en la legislación de contratos

del sector público vigente y aplicable en el momento de la firma del presente convenio.

SEXTA.- RETRIBUCION AL URBANIZADOR

6.1 RETRIBUCIÓN EN TERRENOS

La modalidad de retribución en el presente Programa de Actuación Integrada, habida cuenta que el urbanizador es propietario de más del 95 por ciento de los terrenos, es en TERRENOS, la cual se hará efectiva en la Reparcelación que se tramita, junto con el presente Programa.

Conforme al artículo 117 del TRLOTUP, la proposición jurídico-económica contendrá la forma de retribución al urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

El coeficiente de Canje establece la correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo, salvo otro acuerdo entre los interesados

Cuadro resumen cargas:

| DETERMINACION COEFICIENTE CANJE | Importe (€) |
|---|-----------------|
| Valor del área reparcelable | 723.807,51 |
| Importe Cargas Urbanizacion | 938.835,60 |
| Valor del Suelo de la unidad de ejecución | 1.662.643,11 |
| Coeficiente de Canje | 0.5646 (56,46%) |

COEFICIENTE DE CANJE: 0.5646 (56,46%)

6.2 MODO DE RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

En el pago en metálico el pago se materializa mediante el ingreso en la cuenta del agente urbanizador, según la cuenta de liquidación y el plan de pagos establecido en la reparcelación, o aprobados posteriormente

Para el cobro de los pagos se girarán cuotas de urbanización por el agente urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Esta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes por el Ayuntamiento.

La administración, tan pronto advierta un exceso en el cobro de cuotas de urbanización, procederá a suspenderlo, requiriendo justificación al agente urbanizador.

En lo no previsto en este artículo respecto del pago de las cuotas de urbanización, regirá lo establecido en la legislación en materia de tributos respecto del pago y las actuaciones y procedimientos de recaudación de las deudas tributarias.

SEPTIMA.- RELACION ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 144 del TRLOTUP las relaciones de los propietarios afectados por el Programa de Actuación Integrada y el Urbanizador se registrarán por los pactos lícitos que libremente convengan

OCTAVA. SUSTITUCIÓN MONETARIA DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y COMPENSACIÓN DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.1.c) TRLOTUP, en los sectores de suelo urbano previsto en el PGOU, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es el **CINCO POR CIENTO** del aprovechamiento tipo, aprovechamiento urbanístico que, tal y como previenen los artículos 104 y siguientes del TRLOTUP, se integra en el Patrimonio público de suelo (PPS).

Según dispone el artículo 104.1 del TRLOTUP el PPS es un instrumento que tiene por finalidad la regulación del mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación del Estado en materia de suelo, definición que reproduce la noción y finalidad que de los PPS hace el artículo 52 TRLSRU de 2015 a cuya normativa se remite, atendido que se trata de disposiciones que no tienen carácter de básicas sino de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149.1.13ª de la CE.

Los bienes que integran el PPS constituyen un patrimonio separado afecto al destino que le es propio, debiendo destinar sus bienes y recursos a la conservación, administración y ampliación del mismo, en particular, de acuerdo con la legislación estatal del suelo, a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social en los términos que de fine el artículo 105.1 TRLOTUP.

Como ha quedado expuesto a lo largo del presente PAI, la actuación sobre la que se actúa tiene un uso exclusivamente industrial incompatible con el uso residencial, de tal modo que, inevitablemente, la aplicación del citado artículo 82.1.c) del TRLOTUP, determinaría la cesión del CINCO POR CIENTO del aprovechamiento tipo que se materializaría en la cesión de suelo uso industrial o terciario a favor del Ayuntamiento, no pudiendo cumplirse con el fin antes citado.

En ese sentido y dado que el objetivo de la presente actuación es urbanizar el ámbito de la unidad de ejecución, de la que es propietaria la es por lo que se considera conveniente que la totalidad del ámbito sea adjudicado al urbanizador.

En consideración a lo expuesto, atendiendo al hecho de que, inicialmente, el Ayuntamiento no

tendría interés en la obtención de suelo de uso industrial o terciario en el ámbito del Sector, la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L., PROPONE que, con el fin de que el Ayuntamiento pueda dar un mejor cumplimiento a los fines del PPS y destinar sus recursos económicos a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o a otras actuaciones de interés social, el excedente de aprovechamiento del Sector de cesión obligatoria cuya adjudicación corresponda al Ayuntamiento se materialice mediante su sustitución monetaria, de modo que en el Proyecto de Reparcelación, el aprovechamiento urbanístico objeto de la misma sea adquirido y adjudicado al Agente Urbanizador, todo ello con arreglo a los parámetros que se incluyen en el Proyecto de Reparcelación, al cual nos remitimos

La cantidad resultante de dicha sustitución monetaria se hará efectiva por el Agente Urbanizador en el plazo de 3 meses contados a partir de la inscripción de la reparcelación, no pudiendo ser ejercitados actos de disposición de los mismos hasta el abono de las cantidades acordadas.

NOVENA. – GARANTÍAS

El urbanizador asegurará sus compromisos con una garantía definitiva del cinco por ciento del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. Esta fianza responde de sus obligaciones generales ante la administración en base a lo previsto en el artículo 158.2 del TRLOTUP.

Esta garantía se constituirá mediante aval bancario a favor del ayuntamiento de Alzira, con las condiciones, modalidades y efectos previstos por la legislación de contratos del sector público, en base a lo previsto a estos efectos en el artículo 157.1.a) del TRLOTUP.

DECIMA. – PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

Los plazos de los trabajos a desarrollar, sin computar los correspondientes a la tramitación de los documentos, son los siguientes:

- 1. Presentación de la documentación** de los textos refundidos correspondientes a la documentación técnica corregida conforme a los informes municipales que se emitan a los presentes efectos.
Plazo: 30 días
- 2. Firma de Convenio Urbanístico:**
Plazo: 15 días desde la de la aprobación municipal de la alternativa técnica.
- 3. Presentación ante el Registro de la Propiedad** para su inscripción registral de la reparcelación.
Plazo: dos meses desde la firmeza de la aprobación municipal de la reparcelación.

4. Obra de Urbanización:

Acta de replanteo: En el plazo de **30 días** desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación. Plazo máximo para la finalización: 5 años desde el acta de replanteo.

5. Cuenta de Liquidación Definitiva compresiva de:

Redacción de la cuenta de liquidación definitiva

Plazo: 1 mes desde la finalización de la obra de urbanización. Inscripción de la cuenta de liquidación definitiva

Plazo: 1 mes desde la firmeza de la aprobación municipal de la cuenta de liquidación definitiva

No obstante lo anterior, dichos plazos serán susceptibles de prórrogas justificadas, procediendo a su solicitud de manera anterior a la fecha de finalización de cada uno de ellos.

Será igualmente posible la anticipación de dichos plazos o llevar a cabo de manera simultánea algunos de ellos, cuando esta opción resulte factible.

De igual forma el urbanizador se compromete a ejecutar la actuación en los siguientes plazos en lo que afecta a los siguientes conceptos:

.- En el plazo de cuatro meses siguientes a la entrada en vigor del Programa de Actuación Integrada, el Urbanizador acreditará ante el Ayuntamiento de Alzira haber remitido fehacientemente a los propietarios de suelo la notificación emplazándoles a los efectos de lo dispuesto en el artículo 147 TRLOTUP.

.- El Urbanizador deberá someter a información pública el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de dos meses a contar desde la finalización del plazo de dos meses que tienen los propietarios para manifestar su voluntad de adhesión al Programa en los términos previstos en el artículo 148 TRLOTUP, salvo que se tramite como reparcelación voluntaria, en cuyo caso se someterá a los plazos que establece el artículo 100 del TRLOTUP

.- El Urbanizador deberá, en su caso, presentar al Ayuntamiento de Alzira el texto refundido del Proyecto de Reparcelación en el plazo de los dos meses siguientes a la fecha de recepción de los actos o acuerdos municipales en que se efectúe dicho requerimiento.

.- El Urbanizador deberá presentar en el Ayuntamiento de Alzira la escritura pública en que se haya protocolizado el Proyecto de Reparcelación, en el plazo de un mes contado desde su otorgamiento, o en su defecto desde que se autorice el documento administrativo que lo sustituya.

.- El Urbanizador deberá presentar en el Ayuntamiento de Alzira la documentación acreditativa de la inscripción registral de la escritura que protocolice el Proyecto de Reparcelación o documento administrativo que lo sustituya, en el plazo de un mes desde la inscripción,

DECIMOPRIMERA. – EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

FINANCIACIÓN

En virtud de lo que se dispone en el artículo 163.2 del TRLOTUP, “*Cuando el presupuesto del programa de actuación aprobado sea igual o superior a 4.845.000 euros, o la cuantía que la legislación de contratos del sector público establezca respecto de los contratos de obras públicas o de concesión de obra pública sujetos a regulación armonizada ...*”, será necesario la selección de un empresario constructor en pública licitación y convocando mediante procedimiento de contratación acorde con la legislación de contratos del sector público.

En el presente caso la contratación de las obras de urbanización no está sujeta a pública licitación por no superar el importe del presupuesto de ejecución de las obras de urbanización el umbral referido, si bien el agente urbanizador procederá a contratar las obras de urbanización con una empresa constructora solvente, que cuente con la debida clasificación como contratista de obra pública.

La documentación a presentar por el Urbanizador en cada Certificación Ordinaria de cargas urbanísticas, será la siguiente

- Listado de mediciones de las obras ejecutadas a origen.

Si se considera necesario por parte de los técnicos municipales se podrá solicitar documentación auxiliar para comprobación de las mediciones (cubicaciones de los movimientos de tierras, planos de secciones tipo ejecutadas, etc.).

- Relación valorada a origen. Los precios aplicables serán los aprobados en el proyecto de urbanización vigente.

- Hoja resumen del presupuesto donde figuraran necesariamente los siguientes datos:

- a) Presupuesto de ejecución material a origen.
- b) Presupuesto de ejecución por contrata a origen (aplicando los coeficientes de Gastos generales y beneficio industrial).
- c) Aplicación de la baja (en el caso que exista).
- d) Aplicación del IVA vigente.
- e) Presupuesto total con IVA a origen.
- f) Presupuesto total con IVA de la certificación anterior.

- Este presupuesto deberá ir firmado por el Director de las Obras y el representante del Agente Urbanizador.
- Todas las facturas que se presenten deberán ser fotocopias compulsadas. Cada factura deberá reunir los siguientes requisitos:
 - Fecha de emisión de la factura.
 - Número de factura.
 - Los datos de identificación de la persona física o jurídica que emite la factura.
 - Los datos de identificación de la persona física o jurídica que deber pagar la factura.
 - Una descripción detallada del concepto de la factura.
 - Especificación de la inclusión o exclusión del IVA.
 - Si la factura se emite por una persona jurídica llevará el sello de la empresa y la firma del responsable y la expresión “pagado”. Si es una persona física la factura llevará nombre y apellidos de la misma, D.N.I. y la expresión “pagado”.

Se presentará en cada Certificación un Resumen, estableciendo N° de Certificación, Fecha, Desglose, Coste de las Obras, Coste de los Proyectos (Honorarios, Dirección de Obra, etc.), Gastos de Gestión, Indemnización a propietarios de acreedores Netos, firmador por el representante por agente urbanizador.

DECIMOSEGUNDA. – MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN. SUSPENSION DE LA PROGRAMACION

Los programas de actuación integrada solo podrán ser modificados, por razones de interés público.

En todo caso cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias, previstas en el artículo 141 TRLOTUP:

- a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las administraciones públicas o empresas de servicios.
- b) Inadecuación del programa de actuación integrada por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a

la adjudicación del programa de actuación y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.

- c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del programa de actuación en los términos inicialmente definidos.
- d) Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del programa de actuación integrada.
- e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público.
- f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de las mismas.

.- Desarrollo anticipado de actuaciones

El Urbanizador, sin perjuicio de su obligación de ir cumpliendo las fases antes estipuladas, podrá anticipar el desarrollo de cualesquiera de las actuaciones programadas, e incluso simultanear actuaciones propias de fases posteriores al tiempo de realizar las anteriores.

- Suspensión del cómputo de plazos

Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo podrá quedar suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas ajenas e insuperables a la voluntad del Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas, las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas; las catástrofes naturales, las huelgas laborales que afecten al sector de la construcción en la provincia de Valencia, las inundaciones y otras circunstancias análogas.

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo del plazo antes señalado, cualquier dilación, respecto a los plazos legalmente establecidos, de la que sea responsable la Administración actuante o cualquier otro organismo administrativo, en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el mejor desarrollo de la Actuación programada.

DECIMOTERCERA. – CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el ayuntamiento aprobará la cuenta de liquidación definitiva.

La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.

DECIMOCUARTA. – FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

14.1 Finalización normal del Programa

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización (artículo 160 LOTUP).

14.2 Recepción de la obra de urbanización

Las obras de urbanización públicas serán recibidas por acto expreso de la administración en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. No obstante, transcurridos tres meses desde el ofrecimiento sin que medie resolución expresa de la administración, las obras se entenderán recibidas.

También se entenderán recibidas desde que queden abiertas al uso público. Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público, quedarán en periodo de garantía durante doce meses, en los que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

Será posible la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

14.3 Conservación de la urbanización

La conservación de las obras de urbanización es responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos. Carecerá de validez todo pacto o disposición que pretenda trasladar esa competencia a personas privadas, propietarios o asociaciones de propietarios, sin colaboración y control público o sin condiciones o por tiempo indeterminado.

14.4 Cancelación de garantías

En todo caso, la garantía definitiva será devuelta una vez recepcionadas las obras de urbanización correspondientes por parte del Ayuntamiento y transcurrido el periodo de garantía, según los plazos que se indican en el artículo 160.1 de la LOTUP.

DECIMOQUINTA. – FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

15.1 Caducidad del programa

La administración acordará la finalización del programa de actuación integrada cuando se produzca la caducidad de su término. La caducidad dará lugar, según los casos, a las consecuencias previstas respecto de la renuncia o la remoción del programa de actuación integrada.

15.2 Remoción del Urbanizador

La administración acordará la resolución del programa de actuación integrada por:

15.2.1 Remoción del urbanizador en sus funciones, sin sustituto autorizado.

15.2.2 Renuncia de la administración a la programación o de común acuerdo con el urbanizador.

Ambos casos se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

La remoción del Urbanizador sin mutuo acuerdo o con reconocimiento de derecho a indemnización requiere la audiencia de los afectados.

Podrá ser revocada su encomienda al urbanizador cuando incurra en las causas previstas en la legislación, siempre que resulten aplicables atendiendo a que se trata de un Programa de propietario único, y gestión por propietario.

El eventual acuerdo de revocación solo comportará las consecuencias previstas en la legislación, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, considerando que se trata de un programa de propietario único y gestión por el mismo.

En caso de incumplimiento de las obligaciones del Urbanizador, la Administración podrá requerirle para cumplir con sus obligaciones, siguiendo las siguientes pautas, atendiendo a la naturaleza de la actuación:

- Deberá realizar requerimiento previo al Agente urbanizador. Si el Urbanizador justifica adecuadamente la situación en que se encuentra el programa y la ausencia de afcción al interés general, no procederá la adopción de otro tipo de medidas.
- Podrá advertir de la ejecución del Aval, solo si se ha causado causa daños y perjuicios al interés general o de terceros, y quedan debidamente justificados en el Expediente. En todo caso, la hipotética ejecución solo podría ser para cubrir los daños y perjuicios causados, previo expediente contradictorio y cuantificación de los mismos.

Dada la naturaleza de la actuación, no se prevén otras actuaciones.

15.3 Causas de resolución

Asimismo, la administración podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada por:

15.3.1 Causa de fuerza mayor.

15.3.2 Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en esta ley.

La renuncia, unilateral de la administración o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador.

El acuerdo que cancele o resuelva el programa de actuación integrada se publicará en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, previa comunicación al Registro de programas de actuación.

El plazo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los programas de actuación integrada será de ocho meses.

DÉCIMOSEXTA. - RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

El presente convenio urbanístico tendrá, en todo caso, carácter de documento administrativo, del que necesariamente entenderá, en todas las cuestiones derivadas del mismo, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, jurisdicción que el agente urbanizador expresamente reconoce, declinando la que pudiera corresponderle.

Ambas partes suscriben el presente convenio, obligándose a su cumplimiento, siendo redactado en duplicado ejemplar en el lugar y fecha del encabezamiento.

BERNARDO CASTERA PELLICER

Fecha firma: 04/05/2023 21:58:53 CEST

LUIS ESTELLES NOGUERAS

Fecha firma: 04/05/2023 21:33:46 CEST