

CONVENIO URBANÍSTICO

Alzira, a 6 de junio de 2023

REUNIDOS

De una parte, D. Diego Gómez García, Alcalde del Ayuntamiento de Alzira, en representación del mismo, y conforme a la habilitación expresa realizada por el Pleno, mediante acuerdo adoptado en sesión de 17 de mayo de 2023, que comparece asistido por D. Carlos Capella Sales, Secretario Acctal de la Corporación.

De otra, Don **JUAN-TOMÁS MARTÍNEZ ALEIXANDRE**, mayor de edad, con domicilio en Alzira, calle Naranjo 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 número 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. Que iniciado el procedimiento previsto en los artículos 217 y ss del TRLOTUP, el Pleno de la Corporación, en sesión de 17 de junio de 2023, adoptó el acuerdo de adjudicación del Programa y de la condición de agente urbanizador, en los siguientes términos:

"PRIMERO.- Aprobar el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector ARI-10 "Carretera Albalat Este" compuesto de Memoria, borrador del convenio, alternativa técnica, incluido Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación y la proposición jurídico-económica presentada por COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L mediante instancias 31/05/2022 nº 2022017404, instancias 1/06/2022 nºs

2022017800 y 2022017801 e instancia 2/06/2022 nº 2022017952.

SEGUNDO.- Designar a la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L con domicilio fiscal en Avenida de La Justicia, nº. 5 Polígono Industrial Tisneres y CIF B-46139143, en régimen de excepción licitatoria, como agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector ARI-10 "Carretera Albalat Este" en régimen de gestión por los propietarios, significando que la adquisición de la condición de urbanizador será siempre a su riesgo y ventura y comportará la transferencia del riesgo operacional inherente a la realización del conjunto de actuaciones que incorpore la adjudicación, sin perjuicio de los supuestos de fuerza mayor y retasación de cargas.

TERCERO.- Emplazar a la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L para que, en el plazo de 15 días a contar desde el siguiente al de la notificación del presente acuerdo, se persone en este Ayuntamiento para la suscripción del correspondiente convenio urbanístico de programación, significando que en ese momento deberá estar depositada en la Tesorería municipal la garantía definitiva por importe de 18.776,71 €, equivalente al 2% de las cargas del Programa aprobado que asciende a 938.835,60 €, IVA no incluido que regirá hasta la aprobación del proyecto de parcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía definitiva hasta al menos un 5 % de las cargas de urbanización previstas en el programa.

Si la mercantil COMERCIAL DE RECICLAJES, S.L desatiende el emplazamiento, decaerá su derecho, con finalización del procedimiento por desistimiento.

CUARTO.- Ordenar, una vez suscrito el convenio urbanístico de programación, la inscripción del Programa en el Registro de Programas de Actuación, así como la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio de programación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en el Boletín Oficial de la Provincia, con expresión del número de registro y fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación, indicando expresamente en los correspondientes anuncios que el acuerdo de aprobación definitiva podrá ser objeto de recurso administrativo, de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Asimismo, se publicará el convenio urbanístico en el portal de transparencia del Ayuntamiento.

QUINTO.- Dar traslado del presente a la Intervención y a la Tesorería municipal.

SÉXTO.- Notificar a los titulares bienes y derechos afectados y a las entidades suministradoras de servicios públicos que han sido parte en el expediente, significando que, contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer en el plazo de un mes, a contar

desde el día siguiente a la recepción del presente acuerdo, recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dicta, opcionalmente puede interponer directamente recurso contencioso administrativo ante el órgano judicial o juzgado correspondiente de la jurisdicción contenciosa-administrativa, con sede en la ciudad de Valencia, en el plazo de dos meses a contar desde el día antes referido. Si se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta, que tendrá lugar transcurrido un mes desde su presentación sin que la administración notifique la resolución de esta, tal como establecen los artículos 123 y 124 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

SÉPTIMO.- Facultar a Alcalde para la firma del Convenio Urbanístico y de todos los documentos necesarios, así como para la realización, control y comprobación de los actos en ejecución de este acuerdo.”

3. En fecha 31 de mayo de 2023, registrado al número 2023018670, se presenta justificante de ingreso por importe de 10.361,71 € en concepto de complemento a la inicial garantía depositada de 8.415,00. Ambos importes suman la garantía definitiva del 2% de las cargas urbanísticas, (18.776,71 €), que debe mantenerse hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que se entiende cumplida la obligación de constitución de la garantía definitiva, con carácter previo a la formalización del convenio urbanístico, impuesta en el acuerdo del Pleno anteriormente transcrito.

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 establecidos 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, 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 Urbanización: 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
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.



Identificador TLQc D8YZ +KRZ rmaN JieD dMSd 2ggf=

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

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

5.1.2.2. 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 regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

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, con ocasión de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. 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^o 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. SUSPENSIÓN 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 168.1 TRLOTUP (12 meses)

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 afección 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.



Identificador TLQc D8YZ +KRZ rmaN JieD dMSd 2gg=
URL <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha: 07/06/2023 13:17:30 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

JUAN TOMAS MARTINEZ ALEIXANDRE

Fecha firma: 06/06/2023 9:37:49 CEST

COMERCIAL DE RECICLAJES SL

DIEGO ERNESTO GÓMEZ GARCÍA

Fecha firma: 06/06/2023 17:44:10 CEST

ALCALDE-PRESIDENT

AJUNTAMENT D'ALZIRA

SERVICIOS ELECTRONICOS DE CONFIANZA

Fecha firma: 05/06/2023 13:26:17 CEST

IVNOSYS SOLUCIONES S.L.U.