

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Ontinyent

2024/07298 Anuncio del Ayuntamiento de Ontinyent sobre la aprobación del programa de actuación integrada para el desarrollo de la unidad de ejecución UE-89.2 del sector SD-8, en régimen de gestión por los propietarios.

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno de Ontinyent, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de febrero del 2024, acordó aprobar el programa de actuación integrada formulado por María Desamparados Gandía Martínez para el desarrollo de la unidad de ejecución UE-89.2 del sector SD-8, en régimen de gestión por los propietarios y asignar la condición de urbanizadora en régimen de excepción licitatoria a favor de María Desamparados Gandía Martínez.

Por Decreto de Alcaldía núm. 1514/2024, de 20 de mayo del 2024, se ha acordado la inscripción del mencionado programa en el Registro municipal de Programas de Actuación, Sección Primera, con el número 4-2024, con fecha 20 de mayo del 2024.

Lo cual se hace público en cumplimiento de lo que se establece en el artículo 133 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, con la publicación del texto íntegro del convenio de programación firmado que se transcribe a continuación:

VER ANEXO

Ontinyent, a 21 de mayo de 2024. —El concejal delegado del Área de Territorio y Servicios Municipales, Óscar Borrell Morant.



CONVENIO PARA EL DESARROLLO EN RÉGIMEN DE GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-89.2 DEL SECTOR SD-8 DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EXTENSIVO DE ONTINYENT. EXP. 7143/2021.

En Ontinyent, 16 de mayo de 2024

COMPARECEN:

*María Desamparados Gandía Martínez con DNI *****, con domicilio en Ontinyent, polígono 30 parcela 155, en su calidad de propietaria de la parcela 155 del polígono 30, incluida en la Unidad de Ejecución UE-89.2 del Sector SD-8 del suelo residencial extensivo de Ontinyent.*

Jorge Rodríguez Gramage, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Ontinyent, en nombre y representación de la citada entidad local, asistido del Secretario del Ayuntamiento, a los efectos de otorgar fe pública del acto.

Las partes intervinientes se reconocen respectivamente la capacidad, competencia y representación necesaria para el otorgamiento del presente documento de convenio urbanístico y al efecto,

MANIFIESTAN:

1. Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Ontinyent de 29 de febrero de 2024, se aprobó el Programa de Actuación Integrada de la UE-89.2 del sector SD-8, en régimen de excepción licitatoria por gestión de los propietarios y, según los términos del mismo, adjudicó la condición de Urbanizadora a María Desamparados Gandía Martínez, según el procedimiento de conformidad con el art. 124 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP).

2. El Programa persigue como objetivo la urbanización de la Unidad de Ejecución UE-89.2 del SD-8 del suelo urbanizable residencial extensivo de Ontinyent, según las condiciones facilitadas en informe técnico municipal, en el Programa de Actuación Integrada aprobados y en el Proyecto de Urbanización tramitado junto al Programa, de manera que pueda urbanizarse su ámbito y legalizarse la edificación existente en la parcela, adaptándola a los parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento.

En lo referente a las obras de urbanización a desarrollar se separan dos niveles diferentes, teniendo en cuenta el hecho de tratarse de un suelo semiconsolidado por la edificación, en el que no es posible la conexión a las redes municipales de



suministro de agua y evacuación ante su inexistencia en esa zona, además del hecho de tratarse de una unidad de actuación con una única parcela edificable, características sobre las que se han determinado criterios técnicos de actuación específicos. Se distinguen dos tipos de obras:

- a. Obras de dotación, constituidas por las condiciones de urbanización imprescindibles para la obtención de la condición de solar, que incluyen soluciones de carácter transitorio para las infraestructuras de agua y saneamiento. Estas obras son las que constituyen con carácter general el objetivo urbanizador inmediato del Programa, con el contenido indicado en informe técnico municipal, en la alternativa técnica del Programa y reflejadas en el Proyecto de Urbanización aportado junto al Programa.
- b. Obras futuras de urbanización integral, referidas al conjunto del suelo del diseminado, que incluyen la extensión y conexión de las redes primarias de los servicios urbanísticos de suministro de agua y saneamiento en el municipio y que no resulta posible abordar en este momento. La contribución económica a estas obras debe garantizarse mediante la correspondiente inscripción de la obligación en el Registro de la Propiedad, por el importe de **9.413,55 €**, según se ha estimado en el expediente.

3. El Programa también incluye la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos correspondientes a los viarios y espacios libres públicos de la Unidad, así como el abono de la compensación económica sustitutoria de la cesión del excedente de aprovechamiento de la Unidad de Ejecución en favor del Ayuntamiento, por el importe de **29.882,89 €**, evaluado en el expediente.

4. El motivo de esta comparecencia es la firma del Convenio que tiene por **objeto** la regulación de las obligaciones entre sus firmantes, en relación con el desarrollo del Programa de Actuación Integrada de la UE-89.2 del sector SD-8 del suelo urbanizable residencial extensivo en el régimen de gestión por los propietarios, de acuerdo con las siguientes:

ESTIPULACIONES:

I. Compromisos que asumen administración y agente urbanizador

A) Ambas partes se comprometen al cumplimiento y ejecución de las obligaciones y potestades reconocidas o impuestas por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), relativas a la ejecución de los programas y que se entienden incorporadas a este convenio.



B) Ambas partes se someten al régimen establecido en el Título II, del Libro II del TRLOTUP, relativos a la programación y ejecución de la actuación urbanística, con las siguientes peculiaridades:

II. Compromisos del agente urbanizador.

La Urbanizadora-propietaria estará obligada a:

- a. *Gestionar la transformación física y jurídica de las fincas afectadas, redactando y tramitando los proyectos y documentos, contratando y respondiendo del pago de las obras y asumiendo las demás obligaciones necesarias para este fin.*
- b. *Urbanizar la Unidad de Ejecución en lo referente a las obras de dotación definidas en el informe técnico municipal que consta en el expediente, en la alternativa técnica del Programa y reflejadas en el Proyecto de Urbanización aportado junto al Programa y realizar las obras públicas adicionales que se precisen en los plazos y condiciones establecidos por el Programa.*
- c. *Obtener los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación y cederlos gratuitamente en favor del Ayuntamiento mediante documento de cesión gratuita y voluntaria o mediante reparcelación forzosa en el caso de que esta fuera necesaria. A estos efectos:*
 - *La urbanizadora efectuará su inscripción en el Registro de la Propiedad y trasladará a la administración la correspondiente certificación acreditativa de ello.*
 - *Los entregará en perfectas condiciones, una vez concluidas las obras de urbanización levantando la correspondiente acta.*
- d. *Ceder el excedente de aprovechamiento, con destino al patrimonio público del suelo, a favor del Ayuntamiento de forma gratuita, ingresando la compensación económica sustitutoria correspondiente al exceso de aprovechamiento a adjudicar a la propiedad.*
- e. *Prestar garantía por importe del 5% de las cargas de urbanización del PAI y las demás garantías legalmente exigibles, incluida la afección real de la parcela edificable resultante al pago de las futuras obras de urbanización integral del Sector, que no es posible abordar en la situación actual, consistentes en la conexión a las redes generales de los servicios de suministro de agua y evacuación y tratamiento de aguas residuales definidas en informe técnico municipal y en la alternativa técnica del Programa. Esta afección deberá constar inscrita en el registro de la Propiedad.*



- f. *Solicitar licencia de legalización acompañando proyecto de obras i demás documentación necesaria a tal efecto, que respete los parámetros urbanísticos, planeamiento y legislación aplicables, y ejecutar las obras necesarias en su caso.*
- g. *Facilitar pronta información sobre el desarrollo de las actuaciones a la administración actuante.*
- h. *Asumir la responsabilidad de los daños causados a los propietarios o a otras personas o entidades como consecuencia de su actividad o por la falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo que estos tuvieran su origen en una orden directa de la administración actuante o en el cumplimiento de una obligación impuesta por ella.*
- i. *Cumplir los plazos que se contienen en este convenio.*

III. Compromisos del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Ontinyent está obligado a:

- a. *Ordenar la inscripción en el Registro de Programas de Actuación y la publicación de la resolución aprobatoria y del convenio en los términos y plazos legalmente establecidos.*
- b. *Tramitar y aprobar los instrumentos de desarrollo del Programa con la mayor celeridad y eficacia posible, ejerciendo sus prerrogativas como administración actuante para colaborar y auxiliar a la urbanizadora en el cumplimiento de sus funciones para la adecuada ejecución del Programa, de acuerdo con las estipulaciones del presente Convenio.*
- c. *Inspeccionar, vigilar, controlar y supervisar las obras de urbanización, pudiendo realizar cuantas visitas estime conveniente y hacer las observaciones que estime oportunas. A estos efectos la dirección de las obras designada por la urbanizadora, deberá colaborar facilitando cuanta información y documentación sea requerida por la administración.*
- d. *Recibir las obras y asumir la conservación de la urbanización en los términos del artículo 167 del TRLOTUP y de las estipulaciones del presente Convenio.*
- e. *Tramitar y resolver el expediente de legalización con la máxima diligencia y celeridad, respetando los plazos legales.*

IV. Relaciones de la urbanizadora con los propietarios.

El presente Programa se desarrolla en el régimen de gestión por los propietarios, coincidiendo además la urbanizadora con la propiedad del 100 % de los terrenos, por lo que no procede la regulación de las relaciones entre la urbanizadora y los propietarios ni la determinación del modo de retribución.



V. Garantías.

La garantía a constituir en la forma y a los efectos previstos en la legislación urbanística, se establece en un 5% del importe de las cargas de urbanización, IVA no incluido, del Programa de Actuación Integrada aprobado. Esta garantía es la derivada de las cargas de urbanización de las obras de dotación definidas en informe técnico y tendrá un carácter definitivo.

En el caso de que la garantía se formalice mediante aval o contrato de seguro de caución, el correspondiente documento deberá llevar la legitimación de la firma de los apoderados de la entidad avalista o aseguradora efectuada por Notario.

Además se deberá garantizar la futura contribución a las obras pendientes de urbanización integral y conexión a las redes generales de los servicios urbanos que no es posible abordar en la situación actual, mediante afección real de la parcela edificable resultante inscrita en el Registro de la Propiedad.

VI. Plazos de ejecución del Programa.

1. *Presentación ante el Ayuntamiento en el plazo de **UN MES** desde la notificación del acuerdo de adjudicación, de los siguientes documentos, como requisito para la firma del convenio:*

- *Resguardo acreditativo de haber constituido garantía definitiva por importe de **622,62 €**, correspondientes al 5% de las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada, para responder de las obligaciones generales y compromisos asumidos ante el ayuntamiento de Ontinyent para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-89.2 del Sector SD-8 del suelo urbanizable residencial extensivo de Ontinyent.*
- *Resguardo acreditativo de haber aportado la compensación económica sustitutoria de la cesión de aprovechamiento por importe de **29.882,89 €**. El abono de esta cantidad debe hacerse en la cuenta del Ayuntamiento que se cita a continuación, detallando claramente el concepto, la identificación de la urbanizadora y la ubicación de la parcela. ES 56 2045 6001 59 1100002175*
- *Certificación positiva de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.*
- *Documento firmado (se adjunta modelo) sobre compromiso de sufragar las obras pendientes de urbanización integral y conexión a las redes generales de los servicios urbanos (conexión a la red de agua potable y a la red de evacuación y tratamiento de aguas) que no es posible abordar*



*en la situación actual, por importe de **9.413,55 €**, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad como carga real sobre la parcela en al plazo de 2/6 meses según apartado 4 de esta estipulación.*

2. Firma del convenio: DOS MESES desde la notificación del acuerdo de adjudicación.

3. Acreditación de la inscripción registral en favor del Ayuntamiento de Ontinyent de las cesiones de suelo público, viales y dotaciones en su caso: DOS MESES desde la firma del convenio en el caso de cesión voluntaria y SEIS MESES en el caso de Reparcelación.

4. Acreditación de la inscripción registral de carga real sobre la parcela para garantizar el pago de las obras pendientes de urbanización integral: DOS MESES a partir de la firma del convenio en el caso de cesión voluntaria y SEIS MESES en el caso de Reparcelación.

5. Firma del acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización previa contratación de las mismas: UN MES a partir de la acreditación de la inscripción registral de los suelos dotacionales de la UE a favor del ayuntamiento de Ontinyent.

6. Ejecución de las obras de urbanización: CUATRO MESES desde la firma del acta de replanteo e inicio de las obras.

7. Formalización de la solicitud de la licencia de obras de legalización con toda la documentación necesaria: QUINCE DÍAS desde la finalización de las obras de urbanización.

8. El plazo total máximo de ejecución del Programa no podrá superar los QUINCE MESES desde la firma del Convenio, excepto en el caso de admitirse su prórroga por plazo no superior a siete meses por causa justificada no imputable a la urbanizadora.

VII. Contratación de las obras de urbanización.

La relación entre la urbanizadora y la empresa constructora para la contratación de las obras tiene carácter privado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 163 del TRLOTUP. La administración solo intervendrá en esta relación por exigencia de interés público fundada en derecho.

El coste inicialmente previsto de la actuación, es el establecido en el Programa de actuación. El coste total final será el resultante de la efectiva liquidación de las obras, así como del resto de costes justificados.



La contratación de las obras deberá incluir las medidas a adoptar para controlar la calidad de las mismas, incluyendo los medios de los que se disponga, así como las medidas de gestión medioambiental a aplicar durante el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada.

VIII. Ejecución y desarrollo del Programa.

1. El Programa de Actuación Integrada se llevará a cabo de acuerdo con el presente Convenio, los documentos aprobados del Programa, el TRLOTUP y el resto de documentos aplicables de la legislación urbanística y la de Contratos del Sector público.

2. El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez la urbanizadora haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento, el transcurso del periodo de garantía y la obtención de la licencia de legalización de las obras.

3. Una vez finalizadas las obras de urbanización, la urbanizadora realizará ofrecimiento formal al Ayuntamiento de la recepción de las obras de urbanización, previa remisión por la urbanizadora de todas las certificaciones de obras, las facturas emitidas por el empresario constructor y la documentación que justifique el pago efectivo de las obras.

4. Para que pueda operar la recepción definitiva de las obras, de forma tácita o expresa, deberá haberse liquidado previa y definitivamente el Programa.

5. El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses para inspeccionar las obras de urbanización y, en su caso, requerir a la Urbanizadora la subsanación de aquéllas deficiencias apreciadas, con indicación del plazo para su cumplimiento, que se consignará en un acta de recepción provisional. Al acto de recepción asistirán, en todo caso, un facultativo designado por el Ayuntamiento, el facultativo encargado de la dirección de las obras, la urbanizadora y el/la contratista.

Una vez subsanadas las deficiencias apreciadas, el Ayuntamiento levantará un acta de recepción definitiva que acreditará el cumplimiento del contrato, comenzando entonces el plazo de garantía.

6. La recepción de las obras de urbanización se entenderá producida a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa, o desde que queden abiertas al uso público.



7. El plazo de garantía será de doce meses desde el momento en que se entiendan recibidas por el Ayuntamiento. Finalizado este período, procederá la devolución de las garantías prestadas por la urbanizadora.

8. Teniendo en cuenta las características específicas del presente Programa de Actuación Integrada, para determinar su cumplimiento se considerarán las obras de dotación de servicios a la parcela definidas en informe técnico municipal, la alternativa técnica del Programa y reflejadas en el Proyecto de Urbanización aportado junto al Programa.

9. Son causas de finalización anormal del Programa, caducidad y resolución las previstas en el artículo 171 del TRLOTUP y el resto de la legislación urbanística en vigor, así como en la legislación de Contratos del Sector Público, las derivadas de la incapacidad legal sobrevenida de la urbanizadora y las demás previstas en la legislación general aplicable a sus relaciones con la Administración. El Ayuntamiento, al resolver la adjudicación, podrá acordar que la urbanizadora continúe la ejecución del Programa bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.

IX. Incumplimiento de compromisos por la urbanizadora y sus penalizaciones.

El incumplimiento por parte la urbanizadora del plazo de ejecución del Programa determinará, salvo prórroga justificada por causa de interés público, la caducidad de la adjudicación, lo que comportará las compensaciones económicas que procedan con cargo en primer término, a la fianza y garantías constituidas por la urbanizadora.

En caso de incumplimiento de plazos parciales, o si a pesar del incumplimiento del plazo total, se concede una prórroga justificada del plazo total, la Corporación podrá optar por imponer las penalidades establecidas en la Ley de Contratos del Sector Público. Las demás incidencias se regirán por lo dispuesto en el artículo 172 del TRLOTUP.

X. Régimen jurídico y jurisdicción.

El presente Convenio tiene naturaleza jurídica administrativa especial, y en todo lo no previsto en el mismo será de aplicación lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP). Se considera incluido en el presente Convenio el



contenido del Programa de Actuación Integrada aprobado por el Ayuntamiento de Ontinyent.

Será de aplicación complementaria la legislación de contratos del sector público (la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público), o legislación que la modifique o sustituya.

El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la legislación de contratos del sector público, entre ellas, las de interpretar el presente Convenio, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas y que sean de interés público, acordar la resolución del Programa y determinar los efectos de esta.

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución, y ejecución del contrato administrativo especial entre la Administración y el agente urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

Y para que así conste, y una vez leído por la interesada el presente documento, y a un solo efecto, prestan conformidad al mismo y en prueba de ello lo firman en el lugar y fecha que consta de todo lo cual como secretario del Ayuntamiento de Ontinyent, doy fe.

La urbanizadora

María Desamparados Gandía Martínez

Alcaldía

Jorge Rodríguez Gramage

Secretaria

Rafael Hernández Domingo

