

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de Moncada

*2024/09654 Anuncio del Ayuntamiento de Moncada sobre la aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)".*

#### ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Moncada, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2024, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

"Primero. Aprobar el Programa de Actuación Integrada del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)", en régimen de gestión por los propietarios al amparo del artículo 120.1.b) del TRLOTUP, presentada por la mercantil FORBER 2021, S.L., con CIF B-42865097, en fecha 18 de enero de 2024 (N.º de entrada 550/2024), con las modificaciones resultantes del informe técnico municipal y de los informes sectoriales emitidos que obran en el expediente, que incluye:

- La alternativa técnica integrada por:

- a) Plano de ordenación del ámbito de actuación.
- b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- c) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas.
- d) Proyecto de Urbanización

- La proposición jurídico-económica integrada por:

- a) Memoria
- b) Convenio urbanístico
- c) Memoria de viabilidad económica
- d) Memoria de sostenibilidad económica

Segundo. Adjudicar la condición de Agente Urbanizador del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)", en régimen de gestión por los propietarios a la mercantil FORBER 2021, S.L., con CIF B-42865097, en régimen de excepción licitatoria y según los términos del Programa de Actuación Integrada expresados en el Convenio Urbanístico.

Tercero. Notificar el presente acuerdo al Agente Urbanizador a los efectos de que se firme el Convenio Urbanístico en el plazo de 10 días.



Cuarto. Ordenar la inscripción en el Registro de Programas de Actuación, de conformidad con el artículo 178 del TRLOTUP.

Quinto. Remitir de forma telemática a la Consellería competente en materia de urbanismo el presente acuerdo, de conformidad con el artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, en el plazo de seis días hábiles desde la fecha de aprobación del acuerdo.

Sexto. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a los artículos 61 y 124 del TRLOTUP".

Se ha procedido a la inscripción del Programa de Actuación Integrada del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" en el Registro de Programas de Actuación, con el número de registro 746169K de fecha 04 de julio de 2024.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 61 y 124 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Integrada del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)", en régimen de gestión por los propietarios y el Convenio Urbanístico.

VER ANEXO

Contra dicho acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano municipal que lo ha dictado, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valencia, a contar en ambos casos a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, sin perjuicio de poder interponer cualquier otro recurso que se estime procedente en derecho, conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y a la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Moncada, a 4 de julio de 2024. —La alcaldesa, Amparo Orts Albiach.





FIRMADO POR

El Secretario accidental de Ayuntamiento de Moncada  
Paco Cervera Pinazo  
28/06/2024



FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ayuntamiento de Moncada  
28/06/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Secretaría General

Expediente 1891558P

**D. FRANCISCO CERVERA PINAZO , SECRETARIO ACCTAL DEL AYUNTAMIENTO DE MONCADA**

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

**7.- EXPEDIENTE 1746169K: PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR SUHI-2. AMPLIACIÓN P.I. MONCADA III.**

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Desarrollo Sostenible, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 21 de junio de 2024, se eleva al Pleno del Ayuntamiento para consideración y votación la siguiente propuesta de acuerdo:

*Visto que en fecha 7 de agosto de 2023 (Nº de entrada 7.492/2023) se presentó una primera versión de la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" como borrador de la Modificación del Plan Parcial, acompañado de Documento Inicial Estratégico, del Estudio de Integración Paisajística y demás documentación complementaria, solicitándose el inicio del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégico, en cumplimiento del art. 50 del TRLOTUP.*

*Visto que por Providencia de Alcaldía de fecha 1 de septiembre de 2023, se dio curso a la anterior solicitud y se procedió a solicitar los informes sectoriales correspondientes a las Administraciones y Departamentos competentes, que una vez emitidos se han incorporado el expediente.*

*Visto que la Junta de Gobierno Local, en calidad de órgano ambiental y territorial municipal (por delegación expresa de la Alcaldía mediante Resolución número 1247/2023 de 30 de junio), en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2023, acordó emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable.*

*Visto que en fecha 20 de diciembre de 2023 (Nº de entrada 12314/2023) se presentó la Versión Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)", que incorpora las condiciones y modificaciones derivadas del Informe Ambiental y Territorial Estratégico.*

*Visto que por Resolución de la Alcaldía nº 31 de fecha 10 de enero de 2024, se acordó someter la Versión Inicial de la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" a consultas de los organismos afectados y abrir un periodo de información pública de 45 días.*

*Visto que por Acuerdo del Pleno de fecha 10 de junio de 2024, se ha aprobado de definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)".*

*Visto que paralelamente, en fecha 18 de enero de 2024 (Nº de entrada 550/2024) se solicitó el inicio de la tramitación del procedimiento de programación del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" de Moncada, en régimen de gestión por los propietarios al amparo del artículo 120 del TRLOTUP, acompañándose, de conformidad con lo previsto en el artículo 124.3 en relación con el artículo 127.2 del TRLOTUP, de documento expresivo de las características esenciales de la iniciativa y justificativo de la oportunidad de proponer la actuación urbanística y de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos para la asignación de la condición de agente urbanizador en régimen de gestión urbanística por*



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AELP VAUT H49D 9F9L

**7.- EXPEDIENTE 1746169K: PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR SUHI-2. AMPLIACIÓN P.I. MONCADA III. - SEFYCU 5262796**

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

Pág. 1 de 4





FIRMADO POR

El Secretario accidental de Ajuntament de Moncada  
Paco Cervera Pinazo  
28/06/2024



FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
28/06/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Secretaría General

Expediente 1891558P

*las personas propietarias, con excepción licitatoria, según lo previsto en el artículo 120.1.b) del TRLOTUP, es decir, disponer de más del 60% de la superficie de los terrenos del ámbito de la actuación descontados los suelos que ya sean de uso y dominio público.*

*Visto que por Resolución de la Alcaldía nº 271 de fecha 12 de febrero de 2024, se acordó admitir a trámite la iniciativa de programación del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" de Moncada, en régimen de gestión por los propietarios al amparo del artículo 120.1.B) del TRLOTUP, presentada por la mercantil FORBER 2021, S.L., requiriéndole para la presentación de la documentación completa de la alternativa técnica del programa de actuación integrada y proposición jurídico-económica.*

*Visto que en cumplimiento del anterior requerimiento, FORBER 2021, S.L., dentro del plazo conferido al efecto, en fecha 13 de febrero de 2024 (Nº de entrada 7.492/2023) presentó la documentación completa del Programa de Actuación Integrada incluyendo:*

**- La alternativa técnica integrada por:**

- a) Plano de ordenación del ámbito de actuación.
- b) Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- c) Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas.
- d) Proyecto de Urbanización

**- La proposición jurídico-económica integrada por:**

- a) Memoria
- b) Convenio urbanístico
- c) Memoria de viabilidad económica
- d) Memoria de sostenibilidad económica

*Visto que por Resolución de la Alcaldía nº 358 de fecha 23 de febrero de 2024, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 124, en relación con los artículos 61 y 55.2, del TRLOTUP, se acordó someter a información pública, por un período de 45 días, el Programa de Actuación Integrada del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)", publicándose anuncios en el DOGV de fecha 5 de marzo de 2024, nº 9802 y en el Diario EL Levante de fecha 29 de febrero de 2024. No habiéndose presentado alegaciones.*

*En cuanto a las empresas suministradoras de servicios a las que se les ha solicitado informe, consta la siguiente documentación:*

- Iberdrola. Existe convenio para la ejecución de las infraestructuras.
- Telefónica. Informa de la necesidad de convenio previo, de lo que se infiere que debe regir las relaciones y condiciones de desarrollo de la urbanización.
- Aguas de Valencia. Emite informe técnico con condiciones de ejecución de la urbanización.



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AELP VAUT H49D 9F9L

**7.- EXPEDIENTE 1746169K: PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR SUHI-2. AMPLIACIÓN P.I. MONCADA III. - SEFYCU 5262796**

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

Pág. 2 de 4





FIRMADO POR

El Secretario accidental de Ayuntamiento de Moncada  
Paco Cervera Pinazo  
28/06/2024



FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ayuntamiento de Moncada  
28/06/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Secretaría General

Expediente 1891558P

*Visto que en fecha 21 de junio de 2024 se ha emitido informe técnico municipal en el que consta como se toman en consideración las condiciones de las empresas suministradoras de servicios y las modificaciones que, en su caso, hay que introducir en la documentación que conforma el Programa de Actuación Integrada.*

*Visto que en fecha 21 de junio de 2024 se ha emitido informe propuesta por la Responsable de Urbanismo y Planeamiento e informe de secretaría en el que consta que se ha seguido el trámite legalmente establecido.*

*Considerando que es de aplicación:*

*El Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio.*

*El Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.*

*La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.*

*Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 124.2 en relación con el artículo 61 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio y el artículo 22.2.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.*

*Por ello, teniendo en cuenta el informe emitido por el Arquitecto municipal de fecha 21 de junio de 2024, el informe propuesta de la Responsable de Urbanismo y Planeamiento de fecha 21 de junio de 2024 y el informe de secretaría de fecha 21 de junio de 2024 se propone al Pleno, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Desarrollo Sostenible, la adopción del siguiente:*

#### ACUERDO

**Primero.** Aprobar el Programa de Actuación Integrada del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)", en régimen de gestión por los propietarios al amparo del artículo 120.1.b) del TRLOTUP, presentada por la mercantil FORBER 2021, S.L., con C.I.F. B-42865097, en fecha 18 de enero de 2024 (Nº de entrada 550/2024), con las modificaciones resultantes del informe técnico municipal y de los informes sectoriales emitidos que obran en el expediente, que incluye:

**- La alternativa técnica integrada por:**

- Plano de ordenación del ámbito de actuación.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones de integración con el entorno.
- Inventario preliminar de construcciones y plantaciones afectadas.
- Proyecto de Urbanización

**- La proposición jurídico-económica integrada por:**

- Memoria
- Convenio urbanístico



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AELP VAUT H49D 9F9L

**7.- EXPEDIENTE 1746169K: PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR SUHI-2. AMPLIACIÓN P.I. MONCADA III. - SEFYCU 5262796**

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

Pág. 3 de 4





FIRMADO POR

El Secretario accidental de Ayuntamiento de Moncada  
Paco Cervera Pinazo  
28/06/2024



FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ayuntamiento de Moncada  
28/06/2024



**Ajuntament  
de Moncada**

NIF: P4617300A

**Secretaría General**

Expediente 1891558P

- c) *Memoria de viabilidad económica*
- d) *Memoria de sostenibilidad económica*

**Segundo.** Adjudicar la condición de Agente Urbanizador del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)", en régimen de gestión por los propietarios a la mercantil FORBER 2021, S.L., con C.I.F. B-42865097, en régimen de excepción licitatoria y según los términos del Programa de Actuación Integrada expresados en el Convenio Urbanístico.

**Tercero.** Notificar el presente acuerdo al Agente Urbanizador a los efectos de que se firme el Convenio Urbanístico en el plazo de 10 días.

**Cuarto.** Ordenar la inscripción en el Registro de Programas de Actuación, de conformidad con el artículo 178 del TRLOTUP.

**Quinto.** Remitir de forma telemática a la Consellería competente en materia de urbanismo el presente acuerdo, de conformidad con el artículo 3 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, en el plazo de seis días hábiles desde la fecha de aprobación del acuerdo.

**Sexto.** Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a los artículos 61 y 124 del TRLOTUP."

Debatido su contenido y sometido el asunto a votación, que se reproduce en su integridad en el Diario de Sesiones, el Ayuntamiento Pleno, por **21 votos a favor ( 7 PSOE, 6 PP, 4 Compromís, 3 Vox y 1 Ciudadanos)** estima **APROBAR** la propuesta de acuerdo transcrita en sus propios términos.

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente con el Visto Bueno de la sra. Alcaldesa, haciendo la advertencia de que la presente se emite antes de ser aprobada el acta que la contenga, de acuerdo a lo previsto en el art. 206 del Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre.



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AELP VAUT H49D 9F9L

**7.- EXPEDIENTE 1746169K: PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR SUHI-2. AMPLIACIÓN P.I. MONCADA III. - SEFYCU 5262796**

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

Pág. 4 de 4





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



**Ajuntament  
de Moncada**

NIF: P4617300A

**Urbanismo y Planeamiento**

Expediente 1746169K



FIRMADO POR

La Secretaria accidental de l'Ajuntament de  
Moncada, RA. 2282 de 27/12/2023  
Jessica Hortensia Sanchis Muñoz  
03/07/2024

#### CONVENIO REGULADOR

PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE GESTIÓN POR LOS PROPIETARIOS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2): CENTRAL LOGÍSTICA", A FIN DE ESTABLECER EL MARCO DE RELACIONES Y COMPROMISOS ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR, LA ADMINISTRACIÓN Y LOS PROPIETARIOS DE SUELO



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

**Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198**

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

Pág. 1 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

#### REUNIDOS

De una parte, D<sup>a</sup> Amparo Orts Albiach, en representación de la administración actuante, el Excelentísimo Ayuntamiento de Moncada, en su calidad de Alcaldesa y D<sup>a</sup> Jessica Hortensia Sanchis Muñoz en calidad de Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Moncada.

De otra, D. Ignacio Bertolín Gómez, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en 46980 Paterna (Valencia), Ronda Guglielmo Marconi nº11, local 28-C 2, y con NIF 24361828-K y D. Juan Antonio Piles Franco mayor de edad, con domicilio a estos efectos en 6980 Paterna (Valencia), Ronda Guglielmo Marconi nº11, local 28-C 2, y con NIF 73.773.160-Q, en representación de la mercantil FORBER 2021, S.L, en virtud de escritura de poder de fecha 19 de julio de 2022, otorgada ante el Notario de Valencia Don Ubaldo Nieto Carol con n.º 1586 de su protocolo, en su condición de apoderados mancomunados, con domicilio en Paterna, Ronda Guglielmo Marconi 11 Local 28C 2, con CIF n.º B-42865097, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 9 de febrero de 2021 otorgada ante el Notario de Valencia Don Ricardo Monllor González con n.º 337 de su protocolo, que actúa en calidad de Agente Urbanizador.

Ambas partes se reconocen mutuamente caapacidad suficiente para otorgar el presente documento, y a dicho efectos

#### MANIFIESTAN

- I. Por Resolución de la Alcaldía nº 271 de fecha 12 de febrero de 2024, se acordó admitir a trámite la iniciativa de programación del Sector "Ampliación del Polígono Industrial Moncada III (SUHI-2)" de Moncada, en régimen de gestión por los propietarios al amparo del artículo 120.1.B) del TRLOTUP, presentada por la mercantil FORBER 2021, S.L.
- II. Y en su virtud y tras la tramitación pertinente, el presente convenio urbanístico se formaliza en virtud de lo preceptuado en el artículo 117 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, debiendo incluir como documento integrante la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada y el presente Convenio Regulador, para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única delimitada en la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2): CENTRAL LOGÍSTICA y de lo acordado en aplicación de ella en el acuerdo adoptado por el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 27 de junio de 2024 de aprobación del programa.

Página 1



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 2 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

III. Asimismo, la mercantil FORBER 2021, S.L presenta ante la tesorería municipal hipoteca unilateral correspondiente al 5% de las cargas de urbanización, por importe de 1.511.478,07 €, que garantiza la ejecución del programa de actuación integrada presentado conforme establece el artículo 158.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell.

IV. En el presente convenio se regularán los derechos y obligaciones del Urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa y de la Administración actuante.

En su virtud, ambas partes acuerdan la suscripción del presente convenio y la correspondiente proposición jurídico-económica que se une como anexo para su correspondiente firma.



FIRMADO POR

La Secretaria accidental de l'Ajuntament de Moncada, RA. 2282 de 27/12/2023  
Jessica Hortensia Sanchis Muñoz  
03/07/2024



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

## Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

### Í N D I C E

Página

<b>0. Antecedentes.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Compromisos del Urbanizador respecto a los objetivos básicos del Programa</b>	
1.1. Régimen de gestión urbanística por las personas propietarias.....	6
1.2. Obligaciones del urbanizador.....	6
1.3. Obras de Urbanización incluidas en el Programa.....	7
1.4. Proyectos y documentos que le corresponde al Urbanizador elaborar y promover.....	8
1.5. Ejecución de las obras de urbanización.....	9
1.6. Financiación de las obras de urbanización y proyectos.....	9
1.7. Adaptación del Proyecto de Reparcelación.....	9
1.8. Obtención de suelos externos a la UE única.....	11
<b>2. Plazos</b>	
2.1. Plazo de ejecución del Programa.....	11
2.2. Suspensión del cómputo del plazo.....	11
2.3. Plazos correspondientes a las fases de ejecución pormenorizadas.....	12
2.4. Desarrollo anticipado de actuaciones.....	13
2.5. Prórrogas.....	13
<b>3. Relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados: retribución del Urbanizador</b>	
3.1. Retribución al Urbanizador.....	13
3.2. Modo de hacer efectiva la retribución.....	16
3.3. Repercusión de las cargas de urbanización.....	17
3.4. Cálculo de la retribución en terrenos.....	22
3.5. Causas objetivas de retasación de cargas y revisión de precios.....	23

Página 3



FIRMADO POR

La Secretaria accidental de l'Ajuntament de Moncada, RA. 2282 de 27/12/2023  
Jessica Hortensia Sanchez Muñoz  
03/07/2024



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 4 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

## Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K



FIRMADO POR

La Secretaria accidental de l'Ajuntament de  
Moncada, RA. 2282 de 27/12/2023  
Jessica Hortensia Sanchez Muñoz  
03/07/2024

3.6. Supuestos indemnizatorios.....	23
3.7. Cargas urbanísticas adicionales.....	24
<b>4. Financiación de los costes de obras de urbanización comunes a varias actuaciones.....</b>	<b>24</b>
<b>5. Garantías ofrecidas por el Urbanizador</b>	
5.1. Garantía provisional que responde del mantenimiento de su oferta prestada por el Urbanizador.....	24
5.2. Garantía definitiva que responda de las obligaciones generales del Urbanizador ante la administración.....	24
<b>6. Derechos y deberes del Urbanizador y de los propietarios</b>	
6.1. Funciones del Urbanizador.....	25
6.2. Derechos de los propietarios.....	25
<b>7. Responsabilidad del Urbanizador frente a terceros.....</b>	<b>25</b>
<b>8. El incumplimiento de compromisos por el Urbanizador y sus penalizaciones.....</b>	<b>25</b>
<b>9. Conclusión del Programa, recepción y conservación de las obras de urbanización y plazos de edificación</b>	
9.1. Finalización normal del PAI.....	26
9.2. Recepción y conservación de las obras de urbanización.....	26
9.3. Devolución de las garantías de promoción.....	26
9.4. Plazos de edificación de los solares resultantes.....	26
<b>10. Compromisos del Ayuntamiento de Moncada como Administración actuante..</b>	<b>26</b>
<b>11. Cesión de la adjudicación.....</b>	<b>27</b>
<b>12. Anexo (Proposición Jurídico-Económica)</b>	<b>28</b>



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

**Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198**

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





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



FIRMADO POR

La Secretaria accidental de l'Ajuntament de Moncada, RA. 2282 de 27/12/2023  
Jessica Hortensia Sanchez Muñoz  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

## 0. ANTECEDENTES

En cumplimiento del artículo 117 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 (en adelante, TRLOTUP), se incluye como documento integrante de la Proposición Jurídico-Económica (en adelante, PJE) del Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI), el "Convenio Regulador", para el desarrollo de la Unidad de Ejecución única delimitada en la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL "AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MONCADA III (SUHI-2): CENTRAL LOGÍSTICA (en adelante, MPP). A continuación, se resumen los antecedentes de la MPP:

En Julio de 2023 por la mercantil FORBER 2021 S.L. fue presentado a trámite ante el ayuntamiento de Moncada el documento de la MPP, junto con el correspondiente Documento Inicial Estratégico y los estudios sectoriales necesarios para el inicio de la evaluación ambiental. Como resultado de todo el procedimiento, la Junta de Gobierno Local, en calidad de órgano ambiental y territorial municipal en materia de evaluación ambiental y territorial estratégica (por delegación expresa de la Alcaldesa mediante Resolución de Alcaldía número 1247/2023 de 30 de junio), en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2023, acordó emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable, en el que se concluía que la actuación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que procede la evaluación ambiental simplificada.

En fecha 22 de enero de 2024, fue objeto de publicación en el DOGV núm. 9771 el inicio del trámite de información pública de la Versión Inicial de la MPP durante el plazo de 45 días hábiles establecido en la legislación aplicable. Durante dicho período no ha sido formulada ninguna alegación al plan, siendo finalmente aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de fecha 10 de junio de 2024.

La citada MPP delimita una Actuación Integrada, cuyo ámbito resulta coincidente con el de la unidad de ejecución única del Sector, y determina que para el desarrollo de la misma se formulará un Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI). El citado programa cumplirá lo dispuesto en los arts. 114 al 117 del TRLOTUP, siendo gestionado según la modalidad de gestión por los propietarios regulado en los artículos 119 y 120 de la citada ley. En el documento de solicitud de inicio de la programación (art. 127.2 TRLOTUP) se ha justificado la disponibilidad de suelo suficiente para cumplir los requisitos del art. 120.1.b) TRLOTUP por lo que nos remitimos al citado documento de inicio para más información.

El objeto del presente convenio es regular las condiciones de carácter técnico, jurídico, económico y administrativo, para el desarrollo y ejecución del Programa de Actuación Integrada de la UE única de la MPP.



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

## 1. COMPROMISOS DEL URBANIZADOR RESPECTO A LOS OBJETIVOS BÁSICOS DEL PROGRAMA: OBRAS DE URBANIZACIÓN, REPARCELACIÓN DE TERRENOS Y CESIONES DE LOS MISMOS

### 1.1. Régimen de gestión urbanística por las personas propietarias

La mercantil FORBER 2021, S.L., promotora del presente Programa de Actuación Integrada (en adelante, PAI) de la Unidad de Ejecución única (en adelante, UE única), tiene la disponibilidad, a efectos del art. 120.1.b) TRLOTUP, de más del 60% de los terrenos incluidos en la misma descontados los suelos de uso y dominio público (en concreto, dispone del 61,79 %); en consecuencia, se cumplen los requisitos exigidos en el citado art. 120.1.b) del TRLOTUP para que la administración actuante pueda asignar a dicha mercantil la condición de urbanizador en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

Así pues, en aplicación del artículo señalado, es procedente la asignación de la condición de Agente Urbanizador a favor de la mercantil proponente, la cual debe aprobarse por la administración (en este caso el Excmo. Ayuntamiento de Moncada), simultáneamente a la aprobación del PAI, en régimen de excepción licitatoria (de conformidad con la excepción prevista en el art. 120.3 TRLOTUP), y según los términos del mismo expresados en el presente convenio regulador.

### 1.2. Obligaciones del urbanizador

En cumplimiento del artículo 118.2 del TRLOTUP, son funciones que el Urbanizador se obliga a realizar en virtud del presente Convenio las siguientes:

- 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 la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en este Texto Refundido, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de ellas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.
- d) Elaborar e impulsar la reparcelación.
- e) 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 las personas propietarias adheridas.

Página 6



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 7 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

f) *Asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora y, cuando corresponda, también la de los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación.*

g) *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 por sus necesidades funcionales."*

El agente urbanizador, igualmente, conforme a la regulación aplicable al efecto, procederá a la promoción de la constitución de una entidad de gestión y modernización del área industrial Moncada III, conforme a la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana, todo ello, con la finalidad de mejorar la gestión y facilitar la modernización y la promoción del área industrial, con el fin último de mejorar la calidad de ésta, incrementar la competitividad de las empresas que se puedan implantar y favorecer la creación de empleo.

### 1.3. Obras de Urbanización incluidas en el presente Programa

Son las previstas en el Proyecto de Urbanización (en adelante, PRU) presentado como parte del Programa, y que debe ser aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Moncada en el acuerdo de aprobación del citado Programa, así como las modificaciones técnicas o suplementos de dicho Proyecto que resulten necesarias para el mejor desarrollo de la actuación, de conformidad con las directrices de la Administración actuante.

Conviene destacar que se incluyen las siguientes obras de urbanización:

- Las obras de urbanización de los viales interiores a la UE única.
- Las obras de conexión exteriores a la Unidad de Ejecución con las infraestructuras de comunicación viaria y con el resto de infraestructuras de servicios existentes, necesarias para la adecuada funcionalidad de la totalidad del ámbito:
  - o Entronque con el vial de servicio de conexión con la Autovía A-7.
  - o Reurbanización de la rotonda y del vial de acceso al Polígono Industrial Moncada III existente.
  - o Entronques aéreos-subterráneo de las Líneas de Alta Tensión que suministran al ámbito y demás obras relacionadas con el suministro eléctrico.

Página 7



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 8 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

- o Conexiones exteriores al sector definidas en el Proyecto de Urbanización para la red de agua potable y evacuación de aguas residuales y pluviales.

El urbanizador se compromete a promover la ejecución material de la totalidad de dichas obras de urbanización. El presupuesto de Ejecución Material (en adelante, PEM) de la totalidad de obras recogidas en el PRU (incluidas las obras de conexión exteriores), asciende a un importe **21.794.028,29 € + IVA**. Tras la aplicación de los correspondientes Gastos Generales (13%) y Beneficio Industrial (6%) de la empresa contratista, se obtiene el Presupuesto de Ejecución por Contrata (en adelante, PEC), el cual asciende a un importe total de **25.934.893,67 € + IVA**.

A los costes de ejecución de obras de urbanización reflejados en el Proyecto de Urbanización, se les debe añadir los correspondientes al pago del suplemento de infraestructuras a ingresar a la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR) (que designamos con las siglas **PAGO EPSAR**), el cual asciende a la cantidad de **659.977,76 €** para la totalidad del ámbito, y las cantidades reflejadas en los informes de condiciones técnico-económicas evacuados por la empresa distribuidora de energía eléctrica en la zona, en concreto, por la mercantil I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U. (perteneciente al grupo Iberdrola), (que designamos con las siglas **PAGO IBERDROLA**), el cual asciende en total a la cantidad de **358.391,87 €** (IVA no incluido).

Resultando un importe total por ejecución de obras de urbanización que asciende a **26.953.263,30 €** (IVA no incluido).

Puesto que dicho presupuesto supera los 5.538.000 €, resulta de aplicación las reglas establecidas en el art. 163.2 del TRLOTUP. En consecuencia, la empresa constructora será seleccionada por el agente urbanizador en pública licitación, convocando y adjudicando mediante un procedimiento de contratación acorde con dicho artículo y la legislación de contratos del sector público; todo ello, previa justificación ante la administración actuante.

#### 1.4. Proyectos y documentos que le corresponde al Urbanizador elaborar y promover

1.4.1. Las modificaciones técnicas o suplementos del Proyecto de Urbanización que, eventualmente, resultaren necesarias para el mejor desarrollo de la Actuación programada, de acuerdo con las directrices de la Administración actuante y las previsiones de este Convenio.

1.4.2. Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones del Proyecto de Urbanización que, en su caso, hubieran de elaborarse para el mejor desarrollo de la Actuación Programada.

Página 8



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 9 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

### 1.5. Ejecución de las obras de urbanización

1.5.1. Siendo preceptiva la licitación de las obras de urbanización, de conformidad con lo previsto en el artículo 163 del TRLOTUP el urbanizador se compromete a contratar su ejecución material con una empresa constructora.

Las relaciones contractuales que el Urbanizador entable con terceras personas, ya sea por éste o por otro concepto, no implicarán transmisión a dichos terceros de las obligaciones que contrae, en virtud de este Convenio con la Administración, ni conllevarán alteración alguna de los compromisos y responsabilidades asumidas en este documento.

1.5.2. Corresponde al Urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización. El Ayuntamiento designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización, que tendrá libre acceso a la zona de obras y estará puntualmente informado de su evolución, facilitándosele, a solicitud suya, copia de los ensayos y del estado de ejecución de cada unidad de obra.

1.5.3. Con carácter previo al inicio de la ejecución de las obras se procederá a realizar el replanteo de las obras de urbanización, dejando constancia del mismo en la correspondiente Acta de Replanteo, que será firmada por el técnico municipal designado al efecto. Las correcciones, observaciones o condiciones derivadas de este Acta de Replanteo serán tenidas en cuenta en el desarrollo de la obra, incorporándose la documentación que refleje el estado final de las obras ejecutadas (proyecto "as built").

### 1.6. Financiación de las obras de urbanización y proyectos

Le corresponderá íntegramente al Urbanizador, sin perjuicio de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros y de su derecho a repercutir a los propietarios el importe que les corresponda.

Las obras de urbanización y Proyectos que el Urbanizador se compromete a financiar para la ejecución de las obras son todas las que le corresponde promover según las cláusulas 1.3 y 1.4 de este Convenio.

### 1.7. Adaptación del Proyecto de Reparcelación

De acuerdo con la MPP en trámite, la modificación de la ordenación propuesta, que afecta tanto a la superficie dotacional (vial y parcelas dotacionales), como a las parcelas privadas edificables y a la edificabilidad total propuesta en el ámbito, precisa la necesidad de realizar una adaptación del Proyecto de Reparcelación que fue aprobado

Página 9



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 10 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



**Ajuntament  
de Moncada**

NIF: P4617300A

**Urbanismo y Planeamiento**

Expediente 1746169K

definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con carácter ordinario el día 25 de febrero de 2010 (BOP núm. 107 de 7/05/2010) e inscrito en el Registro de la Propiedad. Esta reparcelación, de la que deriva la actual estructura de la propiedad de suelo, fue resultado del Programa formulado por la sociedad PEMSA en 2006, programa no ejecutado. Debe destacarse que el presente Programa no es continuación del citado programa de 2006, tratándose de un programa absolutamente nuevo e independiente del inicialmente tramitado y no ejecutado.

El modo de instrumentar el ajuste de los terrenos privados y públicos y su regularización conforme a la nueva versión del plan resultante de la MPP una vez aprobada deberá realizarse mediante un documento de adaptación o ajuste del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución única delimitada por la citada modificación, coincidente con la totalidad del Sector SUHI-2. La adaptación de la reparcelación podrá plantearse con carácter voluntaria o, eventualmente, plantearse como forzosa, en el supuesto de no alcanzarse acuerdo con los titulares de las cargas o derechos. Asimismo, dicha adaptación podrá realizarse en un área reparcelable única o llevarse a cabo mediante dos o más áreas reparcelables, de acuerdo con lo previsto en el art. 86.3 TRLOTUP:

*3. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la unidad de ejecución. Si, respecto a una misma unidad de ejecución, se gestionan varias reparcelaciones, el resultado conjunto deberá respetar los derechos que corresponderían a las personas afectadas de haberla tramitado en un solo expediente.*

*Con carácter general, los suelos dotacionales afectos a su destino se excluyen del área reparcelable; no obstante, podrán incluirse a los efectos de regularización de fincas, y se incluirán, en su caso y lugar, las correlativas reservas de aprovechamiento que consten inscritas en el registro de la propiedad.*

El Proyecto de Reparcelación incluirá los terrenos necesarios para desarrollar el planeamiento definido en la citada Modificación. A tal efecto, el área o áreas reparcelables, comprenderán el ámbito de la Unidad de Ejecución única delimitada (coincidente con la superficie del Sector SUHI-2), cuya superficie asciende a 820.134,94 m<sup>2</sup>, estando la totalidad del suelo incluido en la misma clasificado como suelo urbanizable.

Asimismo, en aplicación del citado art. 86 TRLOTUP, los suelos dotacionales de dominio público resultantes de la reparcelación aprobada en 2010 podrán ser excluidos del área o áreas reparcelables.

La citada adaptación de la reparcelación será promovida por la mercantil "Forber 2021, S.L.", en su calidad de titular mayoritario de fincas aportadas privadas y Agente Urbanizador designado por la administración para el desarrollo de la actuación. La adaptación del Proyecto de Reparcelación se redactará con el fin de dar cumplimiento al conjunto de las normas e instrumentos de planeamiento, operando de este modo la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento

Página 10



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

**Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198**

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

Pág. 11 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

urbanístico, produciendo también las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración actuante prescritas por el ordenamiento jurídico aplicable. Corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Moncada aprobar, previos los trámites pertinentes, el documento de adaptación del Proyecto de Reparcelación que el Urbanizador eleve, con ese fin, a su consideración.

La reducción de suelos de dominio público resultante de la MPP, que asciende a un total de 20.670,91 m<sup>2</sup> es compensada por la reducción de edificabilidad de 45.650,44 m<sup>2</sup> que establece la MPP en aplicación de la regla de conservación del Estándar Dotacional Global previsto en los arts. 1.1 y 8.2 del Capítulo III del Anexo IV TRLOTUP.

### 1.8. Obtención de suelos externos a la UE única

De acuerdo con la MPP en trámite, el modo de obtención de los suelos incluidos en el ámbito de "conexiones exteriores", se realizará por el sistema de expropiación con cargo a la Unidad de Ejecución prevista.

También de acuerdo con dicha MPP, el Proyecto de Urbanización de las obras objeto del presente Programa, contempla la urbanización de la totalidad de los terrenos dotacionales públicos incluidos en la unidad de ejecución única, y se extiende sobre los terrenos limítrofes exteriores, con el fin de incorporar aquellos suelos necesarios para la completa ejecución de los viales perimetrales de las manzanas y de los accesos al ámbito, de acuerdo con las previsiones de la MPP.

## 2. PLAZOS

### 2.1. Plazo de ejecución del Programa

En virtud del art. 115.5 del TRLOTUP, el plazo inicial del que dispone el Urbanizador para la ejecución del Programa de Actuación, lo que representa la finalización de las obras de urbanización, es de CINCO AÑOS, a contar desde la aprobación definitiva y entrada en vigor del Programa de Actuación Integrada de la MPP.

Este plazo será susceptible de prórrogas expresas, cuando concurren circunstancias excepcionales que las justifiquen, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, hasta un plazo total adicional máximo de cinco años, en aplicación del art. 115.5 del TRLOTUP.

### 2.2. Suspensión del cómputo del plazo

Previo pronunciamiento favorable de la Administración, el cómputo del plazo podrá quedar suspendido desde el momento en que, por causa de fuerza mayor, caso

Página 11



FIRMADO POR

La Secretaria accidental de l'Ajuntament de Moncada, RA. 2282 de 27/12/2023  
Jessica Hortensia Sanchis Muñoz  
03/07/2024



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 12 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

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.

### 2.3. Plazos correspondientes a las fases de ejecución pormenorizadas

El Urbanizador se compromete adicionalmente a cumplir los siguientes plazos correspondientes a cada una de las diversas fases pormenorizadas en la ejecución del Programa que se señalan a continuación:

2.3.1. Plazo máximo para la presentación a trámite de la adaptación del Proyecto de Reparcelación: **6 meses**, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Programa de Actuación. Este plazo se entenderá aplicable incluso si se hubiesen previsto dos o más áreas reparcelables, computándose como plazo límite para todas ellas.

2.3.2. Plazo máximo para la finalización de las obras de urbanización: **36 meses**, a contar desde la fecha de la firma del acta de replanteo de las obras de urbanización, que se producirá cuando se tenga la plena disponibilidad de suelo, salvo aceptación expresa por el Agente urbanizador de un comienzo anticipado a la plena disponibilidad de suelo si la cuantía del suelo pendiente no sea previsible, a su juicio, que cause un retraso en la finalización o en la recepción, al menos parcial, de la obra de urbanización. A estos efectos, se considerarán finalizadas las obras el día de la firma del acta de recepción de las obras, acto expreso de la administración equivalente o a los tres meses desde su ofrecimiento formal y en el resto de los supuestos establecidos, de acuerdo con lo previsto en el art. 168.1 TRLOTUP.

Asimismo, será posible la recepción parcial de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de modo independiente, por fases de funcionalidad autónoma, en aplicación del artículo 168.2 del TRLOTUP y habilitará para el otorgamiento de licencia a aquellas parcelas a las que la fase de urbanización recibida dote de la condición de solar en al menos uno de sus frentes.

2.3.3. Plazo máximo para el inicio de la edificación de los solares: **8 años** para los solares de los propietarios (a efectos de lo previsto en el art. 188 del TRLOTUP), desde que sea posible su edificación.



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

#### 2.4. 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.

#### 2.5. Prórrogas de los plazos de las distintas fases

El Urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al Ayuntamiento la prórroga de los plazos estipulados en la cláusula 2.3 anterior, debiendo presentar la solicitud con antelación respecto al vencimiento de los mismos.

Los plazos indicados en las estipulaciones anteriores únicamente podrán ser prorrogados y suspendidos de acuerdo con la normativa y jurisprudencia de aplicación en el ámbito de contratos del Sector Público. En particular: (i) en lo relativo a la redacción de textos refundidos y adaptación del Proyecto de Reparcelación, resultarán aplicables las reglas propias del contrato administrativo prestación de servicios (consultoría y asistencia técnica); (y ii) por lo que se refiere a la ejecución de las obras, serán aplicables los preceptos relativos al contrato administrativo de obras.

### 3. RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LAS PERSONAS PROPIETARIAS AFECTADAS: RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

#### 3.1. Retribución al Urbanizador

3.1.1. Los propietarios integrados en la UE única, deberán retribuir al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos, en alguna de las modalidades previstas en el artículo 149 del TRLOTUP: en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión; y en función de su cuota porcentual de participación en el PAI, con las particularidades propuestas por el Agente Urbanizador que a continuación se detallarán.

3.1.2. Son cargas de la Urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador las expresados en el artículo 150, que incluyen los siguientes conceptos:

*"Artículo 150. Cargas de urbanización del programa de actuación integrada.*

*1. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de este texto refundido:*

*a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.*





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



**Ajuntament  
de Moncada**

NIF: P4617300A

**Urbanismo y Planeamiento**

Expediente 1746169K



FIRMADO POR

La Secretaria accidental de l'Ajuntament de  
Moncada, RA. 2282 de 27/12/2023  
Jessica Hortensia Sanchez Muñoz  
03/07/2024

b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.

c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:

1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.

2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.

3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente 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 agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

2. Son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, las siguientes:

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 las personas propietarias 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 152 de este texto refundido.

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

3. Los conceptos del apartado 2 se considerarán gastos variables ajenos al precio cierto del programa de actuación integrada. Podrán arbitrarse medidas para que





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

sean directamente pagados y cobrados entre interesados sin anticipo y mediación del agente urbanizador. Este es responsable de que se hagan efectivos antes de la ocupación de los bienes afectados y de que sean tasados al valor que objetivamente corresponda según las normas que lo regulan, salvo en el supuesto previsto en el artículo 99.3 de este texto refundido.

4. Las cargas de urbanización correspondientes a la ejecución del sistema de saneamiento y depuración, cuando el programa de actuación incluya la construcción de un sistema propio, serán costeadas en su totalidad con cargo a la actuación urbanística. Cuando el programa de actuación incluya la conexión de la actuación al sistema público, la actuación urbanística participará en los gastos de construcción o ampliación de las infraestructuras públicas, con independencia de cuál sea su estado de ejecución, en la parte correspondiente a la actuación urbanística de que se trate. Este ingreso deberá ser transferido por la administración actuante o por el agente urbanizador a la Generalitat, de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente, salvo que se establezca un pacto a través de los acuerdos que se prevean en los instrumentos contemplados en la normativa aplicable en materia de sector público."

3.1.3. El presupuesto de cargas de urbanización del presente Programa comprende la totalidad de los costes antes mencionados y se desglosa en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica de la siguiente manera:

3.1.3.1. Cargas de urbanización Fijas (importes sin IVA):

	TOTAL
<b>CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS DEL PAI DE LA UE ÚNICA</b>	<b>IMPORTE (PEC) (€)</b>
<b>TOTAL COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN (PEC)</b>	25.934.893,67
<b>TOTAL HONORARIOS TÉCNICOS (PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA)</b>	1.652.668,89
<b>SUPLEMENTO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO (EPSAR)</b>	659.977,76
<b>CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS (IBERDROLA)</b>	358.391,87
<b>IMPORTE TOTAL</b>	<b>28.605.932,19</b>
<b>GASTOS DE GESTIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR</b>	<b>715.148,30</b>
<b>TOTAL COSTES ACTUACIÓN + GASTOS DE GESTIÓN URBANIZADOR</b>	<b>29.321.080,49</b>
<b>BENEFICIO EMPRESARIAL DEL AGENTE URBANIZADOR</b>	<b>879.632,41</b>
<b>TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS</b>	<b>30.200.712,90</b>

Así, obtenemos que el presupuesto de cargas fijas repercutibles entre los propietarios integrados en la UE única asciende a **30.200.712,90 € + IVA**.



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

3.1.3.2. Cargas de urbanización Variables (importes sin IVA):

	TOTAL
<b>CARGAS VARIABLES ESTIMADAS DE LA ACTUACIÓN</b>	<b>IMPORTE (€)</b>
<b>NDEMNIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES</b>	0,00
<b>ESTIMACIÓN EXPROPIACIONES (Conexiones exteriores)</b>	28.848,49
<b>TOTAL CARGAS VARIABLES</b>	<b>28.848,49</b>

Así, obtenemos que el presupuesto de cargas variables repercutibles entre los propietarios integrados en la UE Única asciende a **28.848,49 €**.

### 3.2. Modo de hacer efectiva la retribución

El pago de la retribución al agente urbanizador habrá de estar a lo preceptuado por el artículo 156 del TRLOTUP, que a continuación se reproduce literalmente, con las particularidades propuestas por el Agente Urbanizador que más adelante se detallarán.

*“Artículo 156. Pago de la retribución al agente urbanizador.*

- 1. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en suelo, el pago se realiza en el proyecto de reparcelación.*
- 2. Cuando la persona propietaria opte por la retribución al agente urbanizador en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio 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. La falta de resolución expresa determinará las responsabilidades que procedan para mantener la indemnidad del agente urbanizador.*
- 3. Las cuotas de urbanización se devengarán a medida que el agente urbanizador presente ante la administración las correlativas certificaciones de obra o facturas justificativas. El cobro anticipado de inversiones futuras es posible en caso de gestión directa, pero solo tratándose de gastos previamente comprometidos y a ejecutar antes de seis meses y siempre que se haya inscrito la reparcelación en el registro de la propiedad. En todo caso, antes del inicio de las*



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

obras y después de la aprobación de la reparcelación, podrán girarse cuotas a cuenta del coste de los proyectos y de las indemnizaciones, según los documentos de programación aprobados.

4. Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a las partes afectadas antes de su aprobación administrativa. En el supuesto de retasación de cargas o cambios en el programa, el agente urbanizador podrá solicitar que se practique una nueva afección en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el incremento del importe total debido por cuenta de cada finca resultante.

5. Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del agente urbanizador a la persona propietaria, establecerán los plazos y revestirán las garantías legales exigibles para los actos de recaudación tributaria en período voluntario. La falta de pago en período voluntario determinará su cobro en vía ejecutiva; a tal efecto, la autorización para ejecutar garantías puede ser instada por el agente urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

6. Las cuotas impagadas en período voluntario se cobrarán ejecutando la garantía presentada para garantizar la retribución en metálico.

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

8. 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."

### 3.3. Repercusión de las cargas de urbanización

#### 3.3.1. Criterios propuestos por el Agente Urbanizador para el ajuste de parcelas resultantes.

a) En el presente caso nos encontramos con un desarrollo urbanístico que no completó la fase de gestión urbanística, quedando paralizado en un determinado momento. En el momento de su paralización, tal y como se ha señalado en los antecedentes, se había aprobado en el ámbito del Sector un Proyecto de Reparcelación, el cual, llegó a ser inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Moncada en fecha 18 de junio de 2013. En consecuencia, en el momento presente, ya se ha producido la transformación jurídica de la propiedad, con la definición de la totalidad de fincas adjudicadas (tanto públicas como privadas), si bien, no se ha producido la transformación física de la misma de forma acorde con el planeamiento aprobado, dado que no se llegó a ejecutar ninguna obra de urbanización en el ámbito. En dicho

Página 17



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 18 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

proyecto reparcelatorio inscrito, quedó establecido el coeficiente de participación de cada una de las fincas resultantes en la Cuenta de Liquidación Definitiva, al que quedan afectas a la hora del reparto de las cargas de urbanización.

Se debe destacar que en el trámite de la reparcelación, llegó a girarse a los propietarios la denominada "cuota 0", correspondiente a los importes relativos a la liquidación de las deudas generadas hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación; en dicha cuota 0, se incluyen las indemnizaciones, las compensaciones de adjudicación entre propietarios y los gastos de gestión producidos hasta la fecha indicada. En resumen, hasta la fecha actual, se ha girado a los propietarios del ámbito la liquidación de las deudas generadas por la actuación, salvo las correspondientes a los propios costes de la urbanización, dado que no se llegó a ejecutar ningún tipo de obra urbanizadora en el ámbito, así como los gastos de gestión pendientes. Por tanto, los bienes que debían ser objeto de demolición por ser incompatibles con el planeamiento aprobado, ya han sido indemnizados a sus correspondientes propietarios.

**b)** Tomando en consideración lo anterior, el criterio general propuesto por el Agente Urbanizador para la elaboración de la adaptación de la reparcelación al nuevo planeamiento en trámite consistirá, con carácter general, en mantener inalterados a cada propietario ajeno al Agente Urbanizador tanto la superficie de parcela adjudicada como su edificabilidad; si bien, dadas las características de la nueva ordenación urbanística propuesta, no será posible mantener en la mayoría de los casos las dimensiones lineales de lindes perimetrales, ni la configuración geométrica anterior, así como tampoco la ubicación actual de dichas fincas, aunque la adaptación de la reparcelación procurará que las nuevas adjudicaciones se ubiquen en localizaciones equivalentes funcionalmente. De esta manera, todos los propietarios, salvo los que cuenten con acuerdos específicos en esta materia, dispondrán de una parcela adjudicada idéntica en cuanto a superficie y edificabilidad a la que tienen inscrita en el Registro de la Propiedad, si bien, diferente en cuanto a dimensiones geométricas concretas y ubicación. Esta regla, como se expondrá más adelante, no se aplica al suelo propiedad del Agente Urbanizador ni al suelo de aquellos propietarios con los que se haya alcanzado acuerdos a este fin, ya que su suelo asumirá la reducción de edificabilidad necesaria para el mantenimiento del Estándar dotacional Global.

**c)** El Urbanizador, ha llevado a cabo un proceso negociado para intentar consensuar de mutuo acuerdo con los propietarios las características concretas de las nuevas configuraciones de sus fincas, tomando en consideración los criterios de proximidad y similitud con sus fincas iniciales, siempre que ello sea posible, todo ello en cumplimiento del art. 86.2 TRLOTUP. Fruto de ese proceso son los acuerdos de disponibilidad de suelo o de traslado alcanzados con una mayoría de propietarios y los poderes otorgados reflejados en el documento de inicio de procedimiento. A pesar del esfuerzo realizado, ha sido imposible formular una reparcelación voluntaria por la existencia de propiedades en las que no es posible localizar a la totalidad de titulares de bienes y derechos y debido también al alto número de fincas que deben ser objeto de adaptación de la reparcelación. Por todo ello, las adaptaciones de reparcelación del área o áreas reparcelables se llevarán a cabo bajo el procedimiento y trámite de una



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

reparcelación forzosa, cuando no resulte posible llevarlas a cabo mediante una reparcación voluntaria

d) La MPP en trámite tiene como objeto generar suelo para parcelas de gran tamaño aptas para implantaciones industriales o logísticas singulares, tal como se describe en la memoria de la MPP. La creación de suelo para estas grandes parcelas exige concentrar la superficie de varias manzanas en una única gran manzana en la que ubicar estas inversiones singulares, para lo que es necesario suprimir determinados viales, lo que ha conducido a un incremento de suelo privado de 20.670,91 m<sup>2</sup> compensado con la consiguiente reducción de la edificabilidad total en una cuantía de 45.650,44 m<sup>2</sup> para dar cumplimiento al mantenimiento del Estándar Dotacional Global de la ordenación propuesta; dicho incremento superficial (y reducción de edificabilidad), se concentra en la macro-manzana calificada como subzona Industrial-Logístico (IND-2), manzana a la que además se le impone una parcela mínima de 50.000 m<sup>2</sup>, todo ello para hacer viables las inversiones que harán posible el desarrollo y desbloqueo de este sector, iniciado en julio de 2003, hace más de 20 años y todavía pendiente de urbanizar. Sin esas inversiones y dado el modelo de demanda de suelo actual, el desarrollo y ejecución de este sector es inviable.

e) En el marco del presente Programa, es fundamental concentrar las adjudicaciones del Agente Urbanizador en la manzana nº 9 calificada como IND-2 para hacer viables las futuras inversiones, que requieren unas parcelas de dimensiones singulares, por lo que dicha manzana nº 9 se adjudicará completa al Agente Urbanizador en el marco de la futura adaptación del Proyecto de Reparcación, siempre que disponga de derechos suficientes para esta adjudicación completa. De esta forma, no se afectará a los derechos actuales de terceros propietarios, salvo a aquellos propietarios con los que se tenga acuerdos específicos a este fin, que mantendrán inalteradas sus fincas adjudicadas en cuanto a los parámetros de superficie y edificabilidad inscritas, siendo asumida íntegramente por el Agente Urbanizador y por aquellos propietarios con los que se tenga acuerdos específicos a este fin, la reducción de la edificabilidad, la cual, es compensada con la mayor superficie adjudicada a su favor. De esta manera, serán asumidas por el Agente Urbanizador y por aquellos propietarios con los que se tenga acuerdos específicos a este fin, las restricciones, en cuanto a tamaño mínimo de parcela edificable y reducción de edificabilidad, impuestas en dicha parcela por la MPP, sin afectar a terceros propietarios.

Los derechos en exceso que pueda tener el Agente Urbanizador respecto de los necesarios para la adjudicación de la manzana nº 9 serán objeto de adjudicación en las restantes manzanas de la Unidad de ejecución en igualdad de condiciones respecto del resto de propietarios, es decir, estos excesos de derechos no estarán afectados por la reducción de edificabilidad operada en la manzana nº 9.

### 3.3.2. Criterios propuestos por el Agente Urbanizador para la retribución de las cargas de urbanización.

En cuanto al reparto de las nuevas cargas de urbanización que se originan con motivo de la nueva ordenación propuesta, el Agente Urbanizador, propone la aplicación de las siguientes reglas:

Página 19



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 20 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K



FIRMADO POR

La Secretaria accidental de l'Ajuntament de  
Moncada, RA. 2282 de 27/12/2023  
Jessica Hortensia Sanchez Muñoz  
03/07/2024

- a) Para los propietarios que optaron por la retribución en terrenos de los costes de la urbanización en la reparcelación inscrita.

Dichos propietarios ya han abonado en el momento presente y de forma completa el coste de la urbanización que les hubiera correspondido asumir en el marco del Programa inicial propuesto por PEMSA y, en consecuencia, debieron haber recibido su parcela urbanizada y libre de cargas de urbanización, lo cual no ha ocurrido. Respecto a dichos propietarios, si bien el pago realizado, no constituye legalmente en el desarrollo de la presente Programación retribución en terrenos respecto al Agente urbanizador, para evitar el evidente perjuicio que podrían sufrir si un nuevo Programa eludiera esos antecedentes, el Urbanizador, asume el compromiso, constituyendo una obligación de carácter personal, de entregarles una parcela completamente urbanizada, no debiendo abonar cantidad adicional correspondiente al concepto de obra de urbanización en el marco del presente Programa y de las cargas del mismo, pese a su muy superior importe respecto del programa de PEMSA. Ello sin perjuicio de que una futura retasación de cargas aprobada por el Ayuntamiento de Moncada, atendiendo a las circunstancias tasadas previstas por la ley, incrementase las cargas del presente Programa, en cuyo caso todos los propietarios, incluidos los que pagaron en suelo, deberán hacer frente a esas eventuales e hipotéticas futuras cargas adicionales derivadas de una posible retasación.

De igual modo, el Agente Urbanizador asume adicionalmente el compromiso de no girar a dichos propietarios que ya pagaron en suelo, la parte proporcional que les corresponde en la participación de las cargas variables del PAI (por indemnizaciones de bienes objeto de demolición y coste de las expropiaciones), la cual, se calcula en función del coeficiente de participación de cada finca adjudicada en el conjunto del ámbito que figura inscrito en el Registro de la Propiedad pero que, en este caso específico y tal y como se ha señalado, será asumido por el Agente Urbanizador.

- b) Para los propietarios que optaron por la retribución en metálico de los costes de la urbanización en la reparcelación inscrita.

Respecto a dichos propietarios, el Urbanizador asume el compromiso de entregarles una parcela completamente urbanizada, de superficie y edificabilidad idéntica a la que tienen actualmente inscrita (si bien, podrá diferir en cuanto a dimensiones geométricas concretas y ubicación), debiendo estos propietarios retribuir al agente urbanizador en metálico por su labor urbanizadora, por la parte proporcional que les corresponde en la participación de las cargas fijas del PAI, en virtud del coeficiente de participación de cada finca adjudicada en el conjunto de la actuación, que figura inscrito en el Registro de la Propiedad. Por tanto estos propietarios mantendrán, además de su edificabilidad y superficie de parcela, inalterado el coeficiente de participación en las cargas totales del





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

## Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

Programa, sin que ese coeficiente de participación se incremente por causa de la disminución de edificabilidad prevista en la MPP

De igual modo, los propietarios de dichas parcelas también deberán contribuir adicionalmente a sufragar en metálico la parte proporcional que les corresponda en la participación de las cargas variables del PAI, en virtud del citado coeficiente de participación de su finca adjudicada en el conjunto del ámbito.

El coste total que le corresponde asumir a cada propietario que retribuya en metálico las cargas fijas del PAI, será -salvo acuerdo distinto entre los afectados-:

$$C_{ii} = \text{Coeficiente de Participación de la finca inscrito} \times (\text{PL} + \text{PAGO EPSAR} + \text{PAGO IBERDROLA} + \text{CP} + \text{GGAU} + \text{BAU})$$

donde:

- Ctf: Coste total de las cargas fijas en euros a satisfacer al Urbanizador por cada propietario de finca resultante que retribuya en metálico.
- PL: Presupuesto de Licitación o coste presupuestado en el programa para las obras de urbanización, incluidos los gastos generales internos y el beneficio industrial de estas obras. Dicho coste se expresará en términos de Presupuesto de Ejecución de Contrata y no incluye el IVA.
- PAGO EPSAR: Pago del suplemento de infraestructuras a ingresar a la Entidad Pública de Saneamiento de Aguas Residuales (EPSAR)
- PAGO IBERDR OLA: Pago del suplemento de infraestructuras eléctricas a ingresar a la Compañía de Suministro eléctrico (IBERDROLA)
- CP: Coste de los Proyectos y Dirección de obra.
- GGAU: Gastos generales del Urbanizador.
- BAU: Beneficio del Urbanizador.

Se hace constar que el coeficiente de participación en la Cuenta de Liquidación Definitiva que figura inscrito en el Registro de la Propiedad, se calculó en el Proyecto de Reparcelación aprobado en febrero de 2010, en proporción a una edificabilidad total máxima de 780.871,87 (una vez descontada la edificabilidad consolidada de una nave industrial compatible con el Plan Parcial aprobado, a la que se sometió al régimen de las áreas semiconsolidadas). Pero como se ha expuesto, el Agente Urbanizador mantiene el coeficiente de participación aprobado en el anterior Proyecto de Reparcelación, por lo

Página 21



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 22 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

que los propietarios que retribuyen en metálico resultan beneficiados de una menor participación en los costes de la que hubiera resultado de considerar la nueva edificabilidad total propuesta en la Modificación del Plan Parcial, que resulta muy inferior, por lo que la repercusión unitaria, en todo caso, hubiera sido mayor para dichos propietarios y consecuentemente sus costes totales.

Por otro lado, el coste total que le corresponde asumir a cada propietario que retribuya en metálico las nuevas cargas variables del PAI, será -salvo acuerdo distinto entre los afectados-:

**C<sub>v</sub> = Coeficiente de Participación de la finca inscrito x Cargas Variables del PAI**

donde:

C<sub>v</sub>: Coste total de las cargas variables en euros a satisfacer al Urbanizador por cada propietario de finca resultante.

**3.4. Cálculo de la retribución en terrenos**

El presente apartado, sólo sería aplicable a aquellos propietarios que, en el momento de la aprobación del inicial Proyecto de Reparcelación manifestaron su opción por el pago en metálico de las cargas del PAI y que, en el marco del presente nuevo Programa, decidan cambiar su opción por la de pago en terrenos.

La retribución en terrenos al agente urbanizador, por los costes fijos del PAI, se obtiene como resultado de la aplicación de la siguiente fórmula, la cual toma en consideración el coste unitario de urbanización de las cargas fijas de la obra de urbanización:

$$R = Cuf / VR,$$

$$\text{siendo } VR = (Cuf + Vs)$$

Donde:

VR: Valor de repercusión del suelo urbanizado, en €/m<sup>2</sup>

Cuf: Precio en euros a satisfacer al Urbanizador por las cargas fijas del PAI, repercutido por cada m<sup>2</sup> de edificabilidad o aprovechamiento subjetivo del propietario "n", en €/m<sup>2</sup>

Vs: Valor de repercusión del suelo sin urbanizar, €/m<sup>2</sup>.





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



**Ajuntament  
de Moncada**

NIF: P4617300A

**Urbanismo y Planeamiento**

Expediente 1746169K

De igual manera, el cálculo de la retribución en terrenos al agente urbanizador, por los costes variables del PAI (en el caso de no ser abonados en metálico por los propietarios), se obtiene como resultado de la aplicación de la siguiente fórmula, la cual toma en consideración el coste unitario de urbanización de las cargas variables del PAI y supondría una cesión adicional a la correspondiente a las cargas fijas:

$$R = Cuv / VR,$$

$$\text{siendo } VR = (Cuf + Vs)$$

Siendo:

VR: Valor de repercusión del suelo urbanizado, en €/m<sup>2</sup>

Cuv: Precio en euros a satisfacer al Urbanizador por las cargas variables del PAI, repercutido por cada m<sup>2</sup> de edificabilidad o aprovechamiento subjetivo del propietario "n", en €/m<sup>2</sup>

Vs: Valor de repercusión del suelo sin urbanizar, €/m<sup>2</sup>.

En este caso, se procederá por parte del Agente urbanizador a la constitución de la garantía de aportación a favor de persona propietaria, de acuerdo con lo previsto en el apartado 159 del TRLOTUP.

### 3.5. Causas objetivas de retasación de cargas y revisión de precios

Se consideran causas objetivas que determinarían una retasación de cargas y revisión de precios aquellas que se establecen en el artículo 153 del TRLOTUP. En estos supuestos, se seguirá el procedimiento de retasación de cargas regulado en dicho artículo.

### 3.6. Supuestos indemnizatorios

La demora imputable a la Administración, la adopción de decisiones públicas o el ejercicio inadecuado de potestades que alteren el desarrollo de la Actuación Integrada variando las previsiones iniciales del Programa, o su revocación anticipada, comportarán, si concurren los presupuestos legalmente establecidos, las compensaciones o indemnizaciones económicas que procedan, en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público y en el TRLOTUP, así como, en su caso, la resolución de la adjudicación.





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

### 3.7. Cargas urbanísticas adicionales

Los gastos derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, serán soportados por los propietarios de los terrenos ubicados en la unidad de ejecución según lo que resulte del documento de adaptación de la Reparcelación que se apruebe, en los términos previstos en la legislación estatal que sea de aplicación y por el TRLOTUP en su artículo 151.

### 4. FINANCIACIÓN DE LOS COSTES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN COMUNES A VARIAS ACTUACIONES

Como consecuencia de la urbanización de la Actuación Integrada del presente Programa, el Urbanizador no debe asumir costes de obra pública de común utilidad a varias actuaciones conexas, por lo que no procede la aplicación de lo previsto en el artículo 152 del TRLOTUP.

### 5. GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

#### 5.1. Garantía de promoción del programa de actuación integrada

La mercantil Forber 2021 S.L. asegurará sus compromisos con una garantía definitiva por un importe equivalente al 2 por ciento de las cargas del programa hasta la aprobación del proyecto de reparcelación. Tras la aprobación de este proyecto deberá completarse la garantía hasta al menos un 5 por ciento del valor de las cargas de urbanización previstas en el programa de actuación integrada. La garantía se formulará conforme a lo previsto en el artículo 157 del TRLOTUP.

#### 5.2. Garantía de aportación a favor de la persona propietaria

En el caso de que proceda la retribución en terrenos, de acuerdo con el apartado 3.4 del presente convenio, el agente urbanizador, con motivo de la reparcelación, procederá a garantizar el valor íntegro de las parcelas recibidas de las personas propietarias que le retribuyen en suelo en la presente Programación. Dicha garantía se constituirá de acuerdo con alguna de las modalidades previstas en los artículos 157 y 159.3 del TRLOTUP.



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

## 6. DERECHOS Y DEBERES DEL URBANIZADOR Y DE LOS PROPIETARIOS

### 6.1. Funciones del Urbanizador

Corresponden al Urbanizador, en general, las funciones expresadas en el artículo 118 del TRLOTUP.

### 6.2. Derechos y deberes de las personas propietarias

Todos los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio (artículo 145 del TRLOTUP).

## 7. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR FRENTE A TERCEROS

El Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella (art 138 del TRLOTUP).

No se consideran daños a terceros las actuaciones de demolición de construcciones, ocupación de terrenos y ejecución de obras previstas en el Proyecto de Urbanización y debidamente contempladas, a efectos de indemnización, en el Proyecto de Reparcelación.

## 8. EL INCUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS POR EL URBANIZADOR Y SUS PENALIZACIONES

Serán de aplicación las causas de finalización anormal del Programa de Actuación Integrada (caducidad, resolución, revocación) previstas en el art. 171 del TRLOTUP.

Cuando el agente urbanizador, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, procederá, la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 0,20 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato, IVA excluido.

Las penalidades previstas se impondrán por el Ayuntamiento de Moncada, previo trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles al agente urbanizador, siendo





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

dicha imposición inmediatamente ejecutiva y, se hará efectiva, en primer lugar, sobre la garantía constituida de acuerdo con la cláusula 5.1.del presente convenio, sin que el total de las penalidades impuestas pueda superar el cinco por cien del precio del contrato.

### 9. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN

#### 9.1. Finalización normal del PAI

El programa de actuación integrada concluye con la recepción o puesta en servicio de las obras de urbanización (art. 167 del TRLOTUP).

#### 9.2. Recepción y conservación de las obras de urbanización

La recepción de las obras de urbanización se producirá en los términos y plazos previstos por el artículo 168 del TRLOTUP. La conservación de las obras de urbanización, una vez recibidas, será por cuenta de la Administración, siendo antes del urbanizador, salvo la reparación de vicios constructivos.

#### 9.3. Devolución de las garantías de promoción

Respecto a la devolución de las garantías, tendrá lugar en el momento en que concluya el periodo de garantía de doce meses desde la recepción expresa de las obras de urbanización o desde que queden abiertas al uso público, en los términos establecidos en el art. 168 del TRLOTUP.

#### 9.4. Plazos de edificación de los solares resultantes

De acuerdo con lo previsto en el artículo 188 del TRLOTUP, se establece un plazo de ocho (8) años desde la recepción definitiva de las obras de urbanización, para solicitar licencia de edificación en los solares vacantes que resultan del presente Programa.

### 10. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE MONCADA COMO ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

El Ayuntamiento de Mocada, con carácter general, actuará como Administración actuante en el desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada, de acuerdo

Página 26



FIRMADO POR

La Secretaria accidental de l'Ajuntament de Moncada, RA. 2282 de 27/12/2023  
Jessica Hortensia Sanchis Muñoz  
03/07/2024



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 27 de 52





FIRMADO POR

La Alcaldesa de Ajuntament de Moncada  
03/07/2024



Ajuntament  
de Moncada

NIF: P4617300A

Urbanismo y Planeamiento

Expediente 1746169K

con los principios generales establecidos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del Sector Público.

En especial, se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al Urbanizador en el cumplimiento de las funciones de este último, para el buen fin del Programa de Actuación Integrada, con estricto cumplimiento de los plazos legales previstos por la normativa urbanística y administrativa. Igualmente, en caso de ser solicitado por el Agente Urbanizador, el Ayuntamiento, emitirá certificación suscrita por el secretario municipal, en la que se recoja, de forma expresa, la aprobación definitiva en vía administrativa, así como la inexistencia de recursos administrativos y no constancia en el Ayuntamiento, de recursos judiciales (en caso de no tener conocimiento de ellos) contra los distintos actos administrativos y demás resoluciones de aprobación de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística, adjudicación de la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Integrada y demás resoluciones administrativas que se dicten durante el desarrollo y ejecución de la presente Programación.

El Ayuntamiento adquiere el compromiso de recibir, total o parcialmente, las obras de urbanización objeto de programación sin dilaciones innecesarias, una vez ejecutadas con sujeción al Proyecto de Urbanización integrante del presente Programa de Actuación Integrada, sin perjuicio de las previsiones del artículo 168 del TRLOTUP.

### 11. CESIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

La cesión de la condición de Urbanizador de la adjudicación de este Programa en favor de terceras personas estará sujeta a previa autorización expresa por parte de la Administración actuante y se realizará mediante escritura pública. El nuevo Urbanizador cesionario deberá subrogarse en las obligaciones y derechos del primitivo, prestando las garantías que fueran precisas para ello, y deberá reunir los mismos requisitos y méritos que le fueron exigidos al cedente (art. 165 del TRLOTUP).

24361828K Firmado digitalmente por  
IGNACIO 24361828K  
BERTOLIN (R: IGNACIO BERTOLIN  
B42865097) (R: B42865097)  
Fecha: 2024.07.03  
14:14:31 +02'00'

73773160Q Firmado digitalmente por  
JUAN 73773160Q JUAN  
ANTONIO ANTONIO PILES  
PILES (R: ANTONIO PILES  
B42865097) (R: B42865097)  
Fecha: 2024.07.03  
14:16:09 +02'00'

Página 27



AJUNTAMENT DE MONCADA

Código Seguro de Verificación: JYAA AEPA 9CHE H4RQ AMEM

Convenio urbanístico - SEFYCU 5278198

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

Pág. 28 de 52

