

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Massalfassar

2024/13947 Anuncio del Ayuntamiento de Massalfassar sobre la aprobación del Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 5 (UE-5) inscrito en el Registro Municipal de Programas de Actuación, Sección Primera, Programas de Actuación Integrada con el número 01, en fecha 03/10/2024.

ANUNCIO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 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 para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 5 (UE-5) del suelo urbano industrial del Plan General de Ordenación Urbana de Massalfassar, y de la propuesta del Convenio de Programación.

Por Decreto de Alcaldía número 2024-1027, de 03/10/2024, se acordó la inscripción de dicho Programa en el Registro de Programas de Actuación, Sección Primera, con el n.º 01.

VER ANEXO

Massalfassar, a 3 de octubre de 2024. —La secretaria, Lucía Iranzo Tatay.





Ajuntament de Massalfassar

I.- ACUERDO PLENARIO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA de 25 de septiembre de 2024, cuyo tenor literal en su parte dispositiva es el siguiente:

«**PRIMERO.** Tener por subsanada la documentación requerida por el arquitecto municipal mediante informe de fecha 30/07/2024, y tener por aportado el seguro de indemnización por riesgos profesionales debidamente formalizado.

SEGUNDO.-Designar con la condición de agente urbanizador a: **OLARIO SLU, CIF B46034237.**

TERCERO. Declarar aprobado el programa de actuación integrada escogido.

CUARTO. Ordenar la inscripción en el Registro de Programas de Actuación.

QUINTO. Publicar la presente resolución aprobatoria y el texto íntegro del convenio de programación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, con expresión del número de registro y la fecha de inscripción en el Registro de Programas de Actuación. Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

SEXTO. Remitir, de forma telemática y en el plazo de seis días desde su adopción, el presente Acuerdo a la Consellería competente en materia de urbanismo, 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.

SÉPTIMO. Acordar la citación del agente urbanizador electo para suscribir el convenio de programación, previa constitución de la garantía equivalente al 2% de las cargas fijas de urbanización, en los términos previstos de lo dispuesto en la base 7 de las Bases de selección de la proposición jurídico-económica aprobadas por el Ayuntamiento.»

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, ante el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 123 y 124 la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con sede en Valencia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la presente publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

II.- CONVENIO URBANÍSTICO a suscribirse entre el Ayuntamiento de Massalfassar y el urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución n.º 5 (UE-5):





Ajuntament de Massalfassar

«PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PROGRAMACIÓN A SUSCRIBIR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MASSALFASSAR Y EL URBANIZADOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA U.E. 5 DE MASSALFASSAR

REUNIDOS:

Por una parte, el Ayuntamiento de Massalfassar con CIF P-4625200-C y domicilio en Plaça de L'Església, nº 5 C.P. 46560-Massalfassar, en nombre y representación del cual actúa el Sr. D. Higinio Yuste Cortés, en su condición de Alcalde, facultado en virtud del punto cuarto del acuerdo de Pleno de fecha 27 de septiembre de 2023, asistido por la secretaria/interventora del Ayuntamiento, D^a Lucía Iranzo Tatay.

Y por otra parte, la mercantil OLARIO S.L.U., con domicilio social en Valencia, C/ Papa Alejandro VI, nº 4, 46005-València, con CIF B46034237, representada en este acto por el Sr. Lauro Carlos Lario Morelló, en calidad de administrador único de la mercantil OLARIO, S.L.U.

Las dos partes se reconocen mutuamente la capacidad y las competencias necesarias para suscribir este convenio urbanístico, y a este efecto, de mutuo acuerdo:

EXPONEN:

1.- El Pleno del Ayuntamiento de Massalfassar, en sesión ordinaria celebrada el día 27/09/2023, adoptó, el siguiente ACUERDO:

“PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Texto refundido III del Estudio de detalle y Alternativa técnica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución EU-5 del suelo urbano industrial del PGOU de Massalfassar, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, en los términos de lo dispuesto en el art. 130.9 del TRLOTUP, haciendo constar que el mencionado acuerdo puede ser objeto de recurso administrativo de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

SEGUNDO.- Acordar la continuación de los trámites y aprobar la actualización y aprobación de las bases particulares para la selección de la proposición jurídico-económica y selección de urbanizador en el proceso de programación, por gestión indirecta, de la Unidad de Ejecución UE-5 de Massalfassar, conforme a las determinaciones contenidas en el TRLOTUP y en los términos de las Bases redactadas por el arquitecto D. Pablo Aldeguer Muñoz y la asesora jurídica D^a. Mireia Giménez Monzó, referidas en los antecedentes del presente acuerdo.

TERCERO.- Una vez aprobadas las bases, y tras la publicación del Texto refundido III del Estudio de detalle y Alternativa técnica en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, proceder a la publicación del anuncio de convocatoria para la presentación de proposiciones jurídico-económicas al Programa de Actuación Integrada, mediante la publicación de un anuncio en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana», tras su remisión al «Diario Oficial de la Unión Europea».

CUARTO.- Autorizar tan ampliamente como a Derecho convenga a la Alcaldía de Massalfassar para la adopción y firma de cuantos actos sean necesarios para llevar a cabo el cumplimiento de lo acordado.»





Ajuntament de Massalfassar

2.- Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia Núm. 203, de fecha 20/10/2023, conforme lo dispuesto en el artículo 57.8 del TRLOTUP. El anuncio de convocatoria de presentación de proposiciones jurídico-económicas al Programa de Actuación Integrada, se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana Num. 9744, de fecha 13/12/2023, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 131.1 del TRLOTUP, tras la remisión del anuncio del concurso del Programa de actuación integrada al Diario Oficial de la Unión Europea, en fecha 28 de noviembre de 2023.

3.- Dentro del plazo legalmente previsto, la mercantil OLARIO S.L. ha presentado ante el Ayuntamiento la proposición jurídico-económica al Programa de Actuación Integrada de la U.E. 5, habiendo sido designado como Agente Urbanizador a dicha mercantil en virtud de acuerdo

4.- Así mismo, la mercantil OLARIO, S.L. ha presentando ante la tesorería municipal, con anterioridad a la firma del presente convenio, justificante bancario emitido por el Banco correspondiente al 2% de las cargas fijas de urbanización, por el importe de, que garantiza la ejecución del Programa de Actuación Integrada (en adelante PAI) presentado conforme establecen los artículos 158.2 y 133.4 del TRLOTUP.

Por tanto, conforme al artículo 133 del TRLOTUP y al acuerdo del Pleno de fecha ambas partes suscriben el presente CONVENIO DE PROGRAMACIÓN, conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO

El presente convenio tiene como objeto regular las relaciones jurídicas y económicas que, como consecuencia del proceso de desarrollo de la actuación integrada "Unidad de Ejecución de suelo urbano industrial UE-5", previsto en el PGOU del municipio de Massalfassar como Unidad de Ejecución única situada en suelo clasificado como URBANO INDUSTRIAL, en régimen de gestión indirecta de acuerdo con el artículo Artículo 121 del TRLOTUP, van a derivarse para las personas propietarias adheridas al PAI, para el agente urbanizador y para el ayuntamiento de este municipio.

SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y NORMATIVA SUPLETORIA

Al programa de actuación integrada le serán de aplicación las previsiones del presente convenio, las condiciones de programación aprobadas por el Ayuntamiento de Massalfassar en acuerdo del pleno de

En lo no previsto en este convenio se estará a lo dispuesto en las disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (en adelante TRLOTUP) y, con carácter supletorio, las disposiciones contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público (en adelante LCSP).

Se entenderá por no puesta cualquier cláusula o condición que contradiga o se oponga a lo dispuesto en el acuerdo plenario de aprobación y adjudicación del PAI, al TRLOTUP, o a la legislación de contratos del sector público en lo que sea de aplicación; correspondiendo al ayuntamiento la interpretación del programa, la resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento y su modificación por razones de interés público.





Ajuntament de Massalfassar

TERCERA.- ÁMBITO

El ámbito que comprende este programa es la totalidad de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución de suelo urbano industrial UE-5 de Massalfassar, delimitada por el PGOU del municipio aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2008 (BOP de Valencia núm. 88, de 15.04.2009), de acuerdo con el texto refundido de la Alternativa Técnica que incorpora las determinaciones del Texto refundido III del Estudio de Detalle y su adaptación a las del TRLOTUP; y del correspondiente Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UE-5 del suelo urbano industrial de Massalfassar.

CUARTA.- OBRAS DE URBANIZACIÓN INCLUIDAS EN EL PRESENTE PROGRAMA.

Son las previstas en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Massalfassar, en acuerdo plenario de, 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.

El cuadro de superficies del sector y la ordenación pormenorizada del Estudio de Detalle Refundido III (adaptado al TRLOTUP) es el siguiente:

UE-5	USO	SUPERFICIES
VJ	ZONA VERDE-JARDÍN	12.397,97 m2
VA	ZONA VERDE-ÁREA JUEGO	374,41 m2
	TOTAL ZONAS VERDES	12.772,38 m2
CVS-P1	ÁREA PEATONAL	1.335,84 m2
CVS-P2	ÁREA PEATONAL (con acceso servicios)	802,58 m2
CVS-P3	ÁREA PEATONAL (con acceso servicios)	379,19 m2
	TOTAL RED VIARIA	2.517,61 m2
QI 1	INFRAESTRUCTURA CT 1	44,15 m2
QI 2	INFRAESTRUCTURA CT 2	63,11 m2
	TOTAL EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA SERV. URB.	107,26 m2
	TOTAL RED SECUNDARIA INSCRITA:	15.397,25 m2
INM-1	PARCELA EDIFICABLE (INDUSTRIAL EN MANZANA)	10.200,00 m2
INM-2	PARCELA EDIFICABLE (INDUSTRIAL EN MANZANA)	17.300,00 m2
	TOTAL EDIFICABLE INDUSTRIAL EN MANZANA	27.500,00 m2
	TOTAL SUELO USO PRIVADO:	27.500,00 m2
TOTAL		42.897,25 m2





Ajuntament de Massalfassar

El Proyecto de Urbanización Refundido III (adaptado al TRLOTUP) abarca 12.772,38 m² de zonas verdes y 2.517,61 m² de viales, a parte de las correspondientes Infraestructuras y Servicios Urbanos para dar servicio a la UE-5.

QUINTA.- COMPROMISOS ESENCIALES DEL AGENTE URBANIZADOR.

El urbanizador es el responsable de ejecutar la actuación urbanística sujeta al programa de actuación integrada cuyos objetivos son los previstos en el artículo 116 del TRLOTUP, para lo cual, asume como obligaciones esenciales las funciones previstas en el artículo 118 del TRLOTUP:

a).- Promover, gestionar y financiar la actuación programada, a su riesgo y ventura.

La promoción y gestión la realizará en los términos y condiciones previstas en este convenio.

Le corresponde al urbanizador asumir íntegramente la financiación necesaria para la finalización del PAI, sin perjuicio de su derecho, cuando proceda, a resarcirse de ella por cuenta de las personas propietarias adjudicatarias de solares resultantes de la actuación aquí programada y de su derecho a allegar los recursos que sean precisos con crédito prestado por terceros.

El eventual incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas por las personas propietarias no exonera al urbanizador de su compromiso, ante el ayuntamiento, de financiar las obras de urbanización.

Las obras de urbanización que se compromete a financiar son todas las que le corresponde promover según este convenio, incluyendo la elaboración de los proyectos necesarios para ello.

b).- Promover la redacción de los proyectos técnicos necesarios para ello y entre ellos:

- los proyectos de reparcelación, voluntaria o forzosa, y cuantos sean necesarios para ejecutar la actuación.

- 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.

- 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.

- La cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación.

c).- Contratar las obras públicas que comprenda el completo desarrollo de la UE-5, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público en los supuestos previstos en el TRLOTUP, gestionando su ejecución en calidad de parte promotora de las mismas y respondiendo de su pago y demás obligaciones que legal o contractualmente haya asumido ante el contratista.

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.

Corresponde al urbanizador designar el técnico o técnicos competentes en la materia para llevar a cabo la dirección de las obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores.

El urbanizador, se compromete a contratar la ejecución material de las obras de urbanización con empresa que reúna la clasificación que para cada caso exija la legislación sobre contratos del Sector Público.





Ajuntament de Massalfassar

d).- Elaborar e impulsar la reparcelación

El urbanizador debe investigar las titularidades de las fincas, bienes y derechos afectados por la actuación con razonable diligencia profesional, conforme a lo regulado al respecto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Con la finalidad de elaborar el proyecto de reparcelación y a los efectos de lo establecido en el artículo 148 del TRLOTUP, el urbanizador solicitará de la administración la realización del emplazamiento a las personas propietarias para su participación en el programa de actuación integrada aportando a tal fin la documentación necesaria para ello, de conformidad con el artículo 147 del TRLOTUP.

El urbanizador realizará las gestiones necesarias para intentar alcanzar una reparcelación voluntaria, en caso de no ser factible deberá acreditar ante el ayuntamiento de manera fehaciente las negociaciones realizadas y la razones de la imposibilidad de la misma.

En caso de que proceda la reparcelación forzosa, el urbanizador redactará y presentará un proyecto de reparcelación forzosa con el contenido previsto en el 97 del TRLOTUP y solicitará de la administración su formulación y tramitación en los términos del artículo 98 del citado Texto Refundido.

El acuerdo aprobatorio de la reparcelación se notificará a las personas interesadas y una vez firme en vía administrativa, acompañado de la acreditación de la práctica de las notificaciones a las personas interesadas y de haberse pagado o consignado las indemnizaciones de los acreedores netos, se inscribirá en el registro de la propiedad, previo otorgamiento de documento público, notarial o administrativo, que exprese su contenido.

En caso de alcanzar una reparcelación voluntaria, resulta de aplicación el procedimiento previsto en el art. 100 del TRLOTUP.

e) Soportar el coste de urbanización

Soportar el coste de urbanización correspondiente a los terrenos de su propiedad o los 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 al mismo.

f) Asumir la adquisición de los terrenos

Le corresponde asumir la adquisición de los terrenos que le sean transmitidos a cambio de su actividad urbanizadora.

Asimismo, cuando corresponda, tiene la obligación de adquirir los terrenos de las personas propietarias que se abstengan de participar en la reparcelación. En este último caso, no se podrá aprobar la reparcelación en tanto quede acreditado el pago o depósito de la indemnización económica correspondiente por la finca titularidad de aquellas personas propietarias que no se adhieren al programa, calculada de conformidad con la legislación estatal sobre valoraciones.

g) Cumplimiento de los plazos previstos en la cláusula octava del presente convenio, para las diversas fases de ejecución del programa.

SEXTA.- DERECHOS Y DEBERES DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS

Las relaciones entre las personas propietarias y el agente urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan.

Las personas propietarias tienen los derechos y las obligaciones previstas en el artículo 145 del TRLOTUP.

En el caso de no adherirse al programa: tendrán derecho a la indemnización económica sustitutiva prevista en la reparcelación, de acuerdo con la valoración calculada de conformidad con la legislación del Estado sobre valoraciones, sin reconocimiento de la facultad de participar en la actuación ni los derechos que de ella se derivan, de conformidad con el artículo 146.2 del TRLOTUP.





Ajuntament de Massalfassar

En caso de adherirse al PAI ejercen la facultad de participar en la actuación en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo regulado en el artículo 146 del TRLOTUP y en la legislación estatal del suelo.

Las personas propietarias interesadas en participar en la actuación urbanística deberán manifestar expresamente su voluntad de adhesión y de asumir las consiguientes obligaciones y cargas urbanísticas, así como los correlativos derechos, en los términos establecidos en el artículo 148 del TRLOTUP.

Las personas propietarias incluidas en el ámbito del PAI tienen, de conformidad con el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU), el deber de mantener en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato, los inmuebles de su titularidad excepto el tiempo que medie entre el acta de replanteo y el acta de recepción de las obras periodo durante el cual el urbanizador será el responsable del ámbito de la unidad de ejecución.

SÉPTIMA.- OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO DE MASSALFASSAR, EN SU CONDICIÓN DE ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.

El Ayuntamiento de Massalfassar interviene como administración actuante con plena observancia de los principios generales previstos en el artículo 3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

En especial el Ayuntamiento se compromete a ejercitar sus prerrogativas públicas para asistir al urbanizador en el cumplimiento de sus funciones para el buen fin del PAI, ejerciendo las funciones de autoridad que en su caso le correspondan por ser indelegables de conformidad con las previsiones del artículo 122 del TRLOTUP.

La administración actuante, previa solicitud del urbanizador, remitirá a las personas propietarias afectadas notificación del emplazamiento para su participación en el programa de actuación integrada en cumplimiento de los artículos 147 y 148 del TRLOTUP.

El ayuntamiento formulará la reparcelación elaborada por el urbanizador siempre que esté en condiciones de ser tramitada pudiendo exigir subsanaciones.

Designará un representante municipal para el seguimiento y control de las obras de urbanización.

Recibirá las obras de urbanización sin dilaciones innecesarias una vez ejecutadas con plena sujeción al proyecto de urbanización del PAI.

La conservación de las obras de urbanización una vez recibidas corresponde a la administración en los términos del artículo 169.1 del TRLOTUP.

Finalizadas las obras y transcurrido el plazo de garantía aprobará a instancia del urbanizador la cuenta de liquidación definitiva del PAI siendo requisito necesario para la devolución de la garantía de promoción.

OCTAVA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

8.1.- FASE ADMINISTRATIVA PREVIA

8.1.1.- Emplazamientos a las personas propietarias

En el plazo de 1 mes siguiente a la firma del convenio el urbanizador solicitará de la administración actuante la realización del emplazamiento a las personas propietarias afectadas en los términos previstos en el Art. 147 TRLOTUP.

Las personas propietarias dispondrán de un plazo de dos meses desde que reciban la notificación para:

- Manifestar expresamente su voluntad de adhesión o no al programa.





Ajuntament de Massalfassar

- En caso de adhesión, deberán asimismo optar por el pago en terrenos o en metálico, y en este último caso prestar la correspondiente garantía de retribución prevista en el artículo 160 del TRLOTUP.

Dentro del primer mes de plazo, la persona propietaria podrá solicitar ampliación de documentación o información adicional, formular queja sobre la recibida o pedir prórroga. Si así lo hiciera, el plazo se entenderá prorrogado por un tercer mes adicional, debiéndosele comunicar, antes de que empiece la prórroga, la información o aclaración suplementaria que proceda.

La adhesión se otorgará por cada persona propietaria en documento público administrativo ante el secretario del ayuntamiento en el día o días que se fijen a tal fin, o bien por otorgamiento ante el notario, quien remitirá de forma conjunta las adhesiones realizadas al finalizar el plazo.

8.1.2.- Proyecto de reparcelación

En el plazo máximo de tres meses siguientes a que finalice el plazo de las personas propietarias para manifestar su adhesión, el urbanizador deberá alternativamente:

- presentar proyecto de reparcelación voluntaria instando su tramitación y aprobación por la administración en los términos del artículo 100 del TRLOTUP,
- o solicitar de la administración actuante la formulación y tramitación del proyecto de reparcelación forzosa por él redactado. A tal fin será imprescindible que el urbanizador aporte como documentación necesaria:
 - Acreditación, de manera fehaciente, de las negociaciones realizadas para alcanzar la reparcelación voluntaria y las razones de la imposibilidad de la misma.
 - Proyecto de reparcelación forzosa necesario para la ejecución del programa.

La eficacia de la aprobación de la reparcelación está condicionada al pago de las indemnizaciones, constituir las garantías de conversión en solar de las personas propietarias que retribuyen en especie, indemnización de saldos acreedores netos y posterior inscripción en el registro de la propiedad, lo cual se realizará en los plazos fijados a continuación:

- Una vez aprobada la reparcelación, en el plazo de 2 meses el urbanizador deberá pagar las indemnizaciones correspondientes, constituir las garantías de conversión en solar de las personas propietarias que retribuyen en especie y pago de saldos acreedores netos.

Satisfechos los conceptos anteriores, y emitido el certificado de firmeza por la administración, el urbanizador dispondrá del plazo de 1 mes para presentar la reparcelación en el registro de la propiedad.

- Presentación en el Ayuntamiento de la documentación acreditativa de la inscripción registral de la reparcelación en el plazo de 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se expida por el registro de la propiedad.

8.1.3.- Otros plazos

Con carácter general el urbanizador deberá atender cualquier requerimiento que efectúe la administración en el plazo previsto en el mismo de conformidad con la legislación aplicable.

La tramitación administrativa del proyecto de reparcelación de la alternativa técnica del programa, y los proyectos en ejecución del mismo, suspende el cómputo de los plazos.

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.

No obstante, los plazos correspondientes a los trámites administrativos a realizar por parte del Ayuntamiento de Massalfassar, u otras administraciones implicadas, podrán ser objeto de ampliación por circunstancias sobrevenidas, derivadas de la falta de personal o acumulación de tareas administrativas.





Ajuntament de Massalfassar

Deberá ajustarse la programación a la realidad del procedimiento y con holguras que contemplen las distintas tramitaciones.

8.2.- FASE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El acta de replanteo e inicio de las obras de urbanización de la unidad de ejecución podrá suscribirse a partir de emisión por la administración del certificado de firmeza del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y como máximo deberán iniciarse las obras dentro de los tres meses siguientes a la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad.

El plazo del que dispone el urbanizador para finalizar la obra de urbanización a la que se refiere la cláusula cuarta de este convenio es de DOCE MESES a contar desde su inicio.

Las fases de la ejecución y duración de las mismas serán las que consten en el Proyecto de Urbanización. Este plazo será susceptible de prórroga expresa, por causa justificada.

Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. Previo a la recepción de las obras se aportará por el urbanizador Proyecto Final de la obra ejecutada.

Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público se inicia el periodo de garantía de doce meses en el que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten.

El urbanizador en el plazo máximo de tres meses siguientes a la recepción de las obras presentará la documentación necesaria para que la administración proceda a la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva.

8.3.- SUSPENSIÓN

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

Asimismo, será causa de suspensión del cómputo de los plazos cualquier dilación de los plazos establecidos, de la que sea responsable la administración actuante o cualquier otro órgano administrativo en la incoación, trámite o resolución de los procedimientos administrativos o registrales que les corresponda instruir para el desarrollo de la actuación.

8.4.- PRÓRROGA

El urbanizador, previa petición razonada y fundada, podrá solicitar al ayuntamiento la prórroga de los plazos antes estipulados, debiendo presentar la solicitud con antelación al vencimiento de los mismos.

8.5.- EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA A LA EDIFICACIÓN

El otorgamiento de licencias de edificación con anterioridad a la recepción definitiva de las obras de urbanización estará sujeto a autorización del Ayuntamiento previa audiencia del agente urbanizador, que podrá oponerse a su otorgamiento si, a su criterio, puede dificultar o entorpecer la ejecución o conservación de las obras de urbanización.

NOVENA.- GARANTÍA DEFINITIVA

Tal y como se pone de manifiesto en el exponen tercero, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158 del TRLOTUP la mercantil adjudicataria ha garantizado, mediante el ingreso en la tesorería municipal de fianza por importe de 82088,75 € (equivalente al 2% de las cargas fijas de





Ajuntament de Massalfassar

urbanización, IVA excluido), el conjunto de obligaciones asumidas en su condición de urbanizador del PAI "Unidad de Ejecución 5 de Massalfassar".

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158 del TRLOTUP la mercantil adjudicataria, tras la aprobación del proyecto de reparcelación deberá completar la garantía definitiva hasta la cantidad de 205.221,89 €, importe equivalente al 5 % de las cargas de urbanización fijas del programa de actuación integrada, IVA excluido.

Será de aplicación lo previsto en cuanto a las garantías en la base 7 de las bases para la selección de la proposición jurídico-económica, y en lo no previsto, la legislación vigente.

DÉCIMA.- CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PROGRAMA

Las cargas de urbanización y los parámetros económicos fundamentales de la actuación quedan establecidos del siguiente modo:

RESUMEN PARAMETROS ECONOMICOS MAS RELEVANTES (EXCLUIDO IVA)	
CARGAS DE URBANIZACIÓN FIJAS (EXCLUIDO IVA)	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	2.754.703,64 €
PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	3.278.097,33 €
REDACCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	114.000,00 €
GASTOS DE GESTIÓN	339.209,73 €
BENEFICIO EMPRESARIAL	373.130,71 €
CARGAS TOTALES FIJAS DEL PROGRAMA	4.104.437,77 €
PARÁMETROS ECONÓMICOS DE LA UE (EXCLUIDO IVA)	
SUPERFICIE U.E.	42.897,25 m ²
EDIFICABILIDAD (descontando 5% aprov.)	56.498,87 m ²
REPERCUSIÓN COSTE URBANIZACIÓN €/m ² s	95,68 €/m ²
REPERCUSIÓN COSTE URBANIZACIÓN €/m ² t	72,65 €/m ² t
VALOR SUELO m ² origen	65,16 €/m ²
COEFICIENTE DE CANJE	59,49 %
SUPERFICIE MÍNIMA PARA TENER ADJUDICACIÓN EN PARCELA(*)	4.105,00 m ²

Se hace constar expresamente la advertencia de que en la estimación de las cargas del programa efectuada, y que sirve de base para determinar el coeficiente de canje, no se ha incluido el coste de la estimación preliminar de las cargas de urbanización variables, cuya cuantificación definitiva se llevará a cabo con motivo de la aprobación del proyecto de reparcelación. Por lo tanto, las cargas establecidas en el programa se fijarán de forma definitiva en tal momento, dando lugar a saldos acreedores o deudores en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

La aplicación del IVA en las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias de terrenos no se incluyen en este convenio por cuanto su tratamiento depende de cada una de las operaciones que desarrollan la relación entre ambos (excediendo, por tanto su regulación, de las competencias de este ayuntamiento).

Se estará en consecuencia, a lo que resulte de la aplicación de la normativa reguladora del IVA.

(*) Superficie mínima requerida para adjudicación en parcela independiente, teniendo en cuenta la retribución en metálico al urbanizador.





Ajuntament de Massalfassar

UNDÉCIMA.- RETRIBUCIÓN AL URBANIZADOR

De conformidad con lo establecido en el artículo 149 del TRLOTUP la retribución al urbanizador podrá efectuarse en metálico, en terrenos, o en modalidad de retribución mixta según manifieste cada persona propietaria en su escrito de adhesión al programa de actuación integrada.

11.1.- RETRIBUCIÓN EN TERRENOS

Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada, debiendo notificarse esta circunstancia por el urbanizador a la administración y a la persona propietaria.

11.2.- RETRIBUCIÓN EN METÁLICO

Cuando la retribución sea en metálico, el pago se materializa mediante el ingreso del importe correspondiente en el patrimonio del 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 urbanizador, previa autorización administrativa de cobro. Ésta se instará acompañando las certificaciones o facturas justificativas y debe ser resuelta en el plazo de un mes.

La retribución será en metálico cuando lo solicite expresamente la persona propietaria y haya aportado la garantía correspondiente en los términos del artículo 160 del TRLOTUP.

Antes del inicio de las 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.

Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

Los requerimientos de pago de las cuotas de urbanización, del urbanizador a las personas propietarias, 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 urbanizador a la administración, quien la acordará si procede.

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

En todo caso, no procederá la ejecución de la garantía constituida por las personas propietarias que opten por el pago en metálico sin previa resolución administrativa.

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

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

DUODÉCIMA.- RETASACIÓN DE CARGAS Y REVISIÓN DE PRECIOS 12.1.- RETASACIÓN DE CARGAS

12.1.- RETASACIÓN DE CARGAS

Será de aplicación en los términos del artículo 153 del TRLOTUP por lo que sólo procederá la retasación de cargas presupuestadas en el programa de actuación integrada por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable.

Los incrementos de coste de las obras de urbanización que se produzcan como consecuencia de las deficiencias puestas de manifiesto en los informes técnicos emitidos por los distintos Servicios





Ajuntament de Massalfassar

municipales previos a la aprobación del programa de actuación integrada, nunca podrán suponer la retasación de cargas.

Tampoco constituirá supuesto de retasación de cargas el incumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes en el momento de aprobarse el programa de actuación integrada, aunque no se ponga de manifiesto en informe alguno, ya que las citadas ordenanzas son públicas y de obligado cumplimiento.

En los supuestos de prórroga de los plazos de ejecución del programa de actuación integrada acordada a instancia del urbanizador, no procederá la retasación de cargas cuando esta venga motivada por cualquier tipo de circunstancia que no se hubiera producido de no haberse acordado la citada prórroga, o de haberse ejecutado el programa en los plazos inicialmente establecidos.

No podrá solicitarse la retasación de cargas una vez entregadas las obras a la administración y suscrita el acta de recepción de las obras por la administración, salvo resolución judicial firme.

12.2.- REVISIÓN DE PRECIOS

La revisión de precios se aplicará en los términos establecidos en la legislación sobre contratos del sector público, clarificando que la fórmula de revisión de precios se aplicará única y exclusivamente a la fase de ejecución de las obras de urbanización, tomando como punto de partida el día de la firma del acta de comprobación del replanteo y como fecha final la del acta de recepción de las obras de urbanización y solo procederá cuando hubiesen transcurrido dos años desde la suscripción del acta de replanteo de las obras de urbanización y se hubiese ejecutado, al menos, el 20 por cien del importe de dichas obras.

Por lo expuesto, siendo el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de DOCE MESES, no será de aplicación la revisión de precios, salvo en el caso de que iniciada la obra se tuviere que suspender la ejecución por causas no imputables al urbanizador y concurrieran las circunstancias citadas en la cláusula 7.3 relativo a la suspensión.

En los supuestos de prórroga o suspensión de los plazos de ejecución de las obras de urbanización acordada a instancia del urbanizador, solo procederá la revisión de precios cuando venga motivada por cualquier tipo de circunstancia ajena a la voluntad del urbanizador.

DECIMOTERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR Y PENALIDADES

13.1.- RESPONSABILIDAD

El agente urbanizador debe cumplir sus funciones con profesionalidad y eficiencia empresarial, ajustándose a las reglas fijadas por el PAI y por este convenio.

La ejecución del programa se realiza a riesgo y ventura del agente urbanizador sin perjuicio de los casos de fuerza mayor o retasación de cargas.

El agente urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad, o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo que tengan su origen en una orden directa de la administración actuante.

13.2.- PENALIDADES

1.- En caso de incumplimiento de los compromisos y obligaciones del convenio de programación, se prevén las siguientes penalidades:

1.1.- Por falta de adscripción y participación efectiva de los medios comprometidos respecto del Equipo Técnico.

Grave: Falta de participación, o falta de la cualificación comprometida, respeto del Director técnico del Equipo por un período superior acumulado de 15 días desde que sea requerido o de cualquiera de los técnicos en omisión de trámites o actuaciones esenciales, según su especialidad. Penalidad: 1000 euros por cada falta grave.





Ajuntament de Massalfassar

Leve: Falta de participación o falta de la cualificación comprometida respecto de cualquiera de los técnicos por un periodo superior acumulado de 15 días o en omisión de trámites o actuaciones no esenciales, según su especialidad: 500 euros por cada falta leve.

1.2.- Por incumplimiento de los plazos parciales.

Por cada 10 días hábiles de demora no justificada respecto de los plazos parciales establecidos en las presentes bases: 1.000 euros

1.3.- Por incumplimiento de plazo máximo total (hasta un máximo de 6 meses).

Por cada mes completo de demora no justificada respecto del plazo máximo total que establezca el convenio de programación, hasta un total de 6 meses de demora total: 2000 €

Por demora en el plazo máximo total superior a los 6 meses, el Ayuntamiento podrá optar entre la resolución del contrato o la imposición de nuevas penalidades por importe de 5.000€ por cada mes completo, hasta un máximo de otros 6 meses. A partir de los 12 meses de demora injustificada únicamente cabrá la revocación de la condición de Urbanizador y asunción del resto del programa por gestión directa, indemnizando al Ayuntamiento de los correspondientes daños y perjuicios.

2.- El total de las penalidades impuestas no podrá superar el 50 por cien del precio del contrato.

DECIMOCUARTA.- FINALIZACIÓN DEL PROGRAMA

14.1.- FINALIZACIÓN NORMAL DEL PROGRAMA

El programa de actuación integrada concluye con el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas con la adjudicación del programa.

La principal obligación del urbanizador es la ejecución de la obra urbanizadora, tal y como resulta de los artículos 116 y 167 del TRLOTUP, en el que se establecen los objetivos imprescindibles y complementarios de todo programa, entendiéndose esta concluida con la recepción conformada de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

Las obras de urbanización serán recibidas por acto expreso en el plazo de tres meses desde su ofrecimiento formal. La recepción de las obras de obras deberá ajustarse a lo establecido en la LCSP y su Reglamento, debiendo incluir en la documentación del ofrecimiento formal toda la relativa a la descripción gráfica y escrita de las obras realmente ejecutadas, junto con los informes favorables de las empresas suministradoras, manuales de uso y mantenimiento, características concretas de instalaciones y equipos y, en general, toda la documentación necesaria para el mantenimiento y conservación posterior por parte del Ayuntamiento.

Desde la recepción expresa o desde que queden abiertas al uso público se inicia el periodo de garantía de doce meses en el que el urbanizador responderá de los defectos constructivos que se manifiesten. Sin que pueda considerarse quedar abiertas al uso público, respecto al frente este al que da la UE 5, que deberá estar en servicio a lo largo de las obras, por ser acceso a empresas implantadas, con las condiciones de seguridad que se determinen, y, del mismo modo, respecto al tránsito a la vía de servicio de la CV-32, con los desvíos que en su momento se puedan ejecutar.

Se permitirá la recepción parcial de las obras de urbanización por fases de funcionalidad autónoma.

El resto de prestaciones del Programa, incluida las gestiones de cancelación de cargas ante el Registro de la Propiedad, serán asimismo recibidas, una vez estén realizadas de conformidad, por acto expreso del Ayuntamiento de Massalfassar en el plazo de un mes desde su comunicación formal por parte del Urbanizador.

Finalizado este periodo, procederá la devolución de las garantías de promoción del programa de actuación integrada, previa solicitud del Urbanizador por registro de entrada.

La recepción se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

Recibidas las obras de urbanización del programa de actuación integrada, el Ayuntamiento aprobará





Ajuntament de Massalfassar

la cuenta de liquidación definitiva conforme al artículo 96 del TRLOTUP. La cuenta de liquidación definitiva y los cambios o suplementos en la liquidación provisional requerirán audiencia de los afectados antes de su aprobación administrativa.

14.2.- FINALIZACIÓN ANORMAL DEL PROGRAMA

1.- El Ayuntamiento acordará la finalización anormal del programa cuando se produzca la caducidad o concurran los supuestos y con los requisitos establecidos en el TRLOTUP (artículos 171 y ss.) y de conformidad con lo previsto en la Base 9 de programación, en los siguientes supuestos:

a) Remoción del urbanizador en sus funciones, sin sustituto autorizado.

b) Renuncia del Ayuntamiento a la programación o de común acuerdo con el urbanizador.

2.- El Ayuntamiento podrá acordar la resolución del programa de actuación integrada en los siguientes supuestos:

a) Causa de fuerza mayor.

b) Cambio legítimo en los criterios de planeamiento o programación, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP.

3.- El Ayuntamiento revocará la encomienda al urbanizador cuando incurra en:

a) Infracciones urbanísticas o medioambientales graves o muy graves, en relación con el ámbito programado.

b) Obstaculización del ejercicio de los derechos y deberes urbanísticos de los afectados por la programación o realización de prácticas manifiestamente restrictivas de la competencia en el mercado inmobiliario relacionadas con el programa de actuación.

c) Incumplimiento grave de sus compromisos, falta de prestación de garantías u otra infracción de los deberes del urbanizador directamente impuestos por la ley o estipulados con carácter esencial en el convenio de programación. Se podrá considerar incumplimiento grave, a estos efectos, un retraso de más de seis meses en el plazo máximo total de desarrollo del programa, sin perjuicio de la imposición previa de penalidades hasta alcanzar dicho plazo máximo de demora.

d) Inactividad injustificada del urbanizador durante un periodo de seis meses consecutivos o nueve alternos, salvo prórroga expresa y justificada.

e) Renuncia injustificada.

f) Incapacidad legal sobrevenida del urbanizador para el desempeño de su tarea, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

4.- El acuerdo de revocación comportará, previa ponderación de las circunstancias de cada caso, alguno o varios de los siguientes efectos:

a) La incautación de las garantías.

b) La imposición de penalidades.

c) La indemnización de los daños y perjuicios irrogados a la administración o a los afectados.

5.- Los cambios regulados en las letras a y b del apartado 2, se adoptarán previendo las compensaciones económicas que, en su caso, procedan a favor del urbanizador o de los propietarios.

6.- La renuncia, unilateral del Ayuntamiento o por mutuo acuerdo, mediando causa justificada, dará lugar, en la medida procedente, a la devolución de garantías y, en su caso, a la compensación al urbanizador.

DECIMOQUINTA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

El Ayuntamiento de Massalfassar ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce a la Administración Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se





Ajuntament de Massalfassar

transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, entre ellas, las de interpretar el convenio administrativo especial de programación, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevistas o no contempladas en las presentes Bases o en el Convenio y que sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

DECIMOSEXTA.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución, y ejecución del convenio administrativo especial de programación entre el Ayuntamiento de Massalfassar y el Agente Urbanizador que resulte seleccionado para el desarrollo del PAI de la UE-5.

Y para que conste, a los efectos que correspondan y en prueba de conformidad con todo lo establecido, las personas que comparecen firman este documento por duplicado ejemplar en el lugar y la fecha abajo indicados.

Por el Ayuntamiento de Massalfassar

Por el agente urbanizador

